

# DIAGNOSTIC TERRITORIAL

## 2/2 SYNTHÈSE

COMITÉ DE PILOTAGE // 08 SEPTEMBRE 2016 // PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



Cittànova

**DIAGNOSTIC 1/2 :**

**LOGEMENT-HABITAT-FONCIER**

**EQUIPEMENTS-MOBILITE-VIE LOCALE**

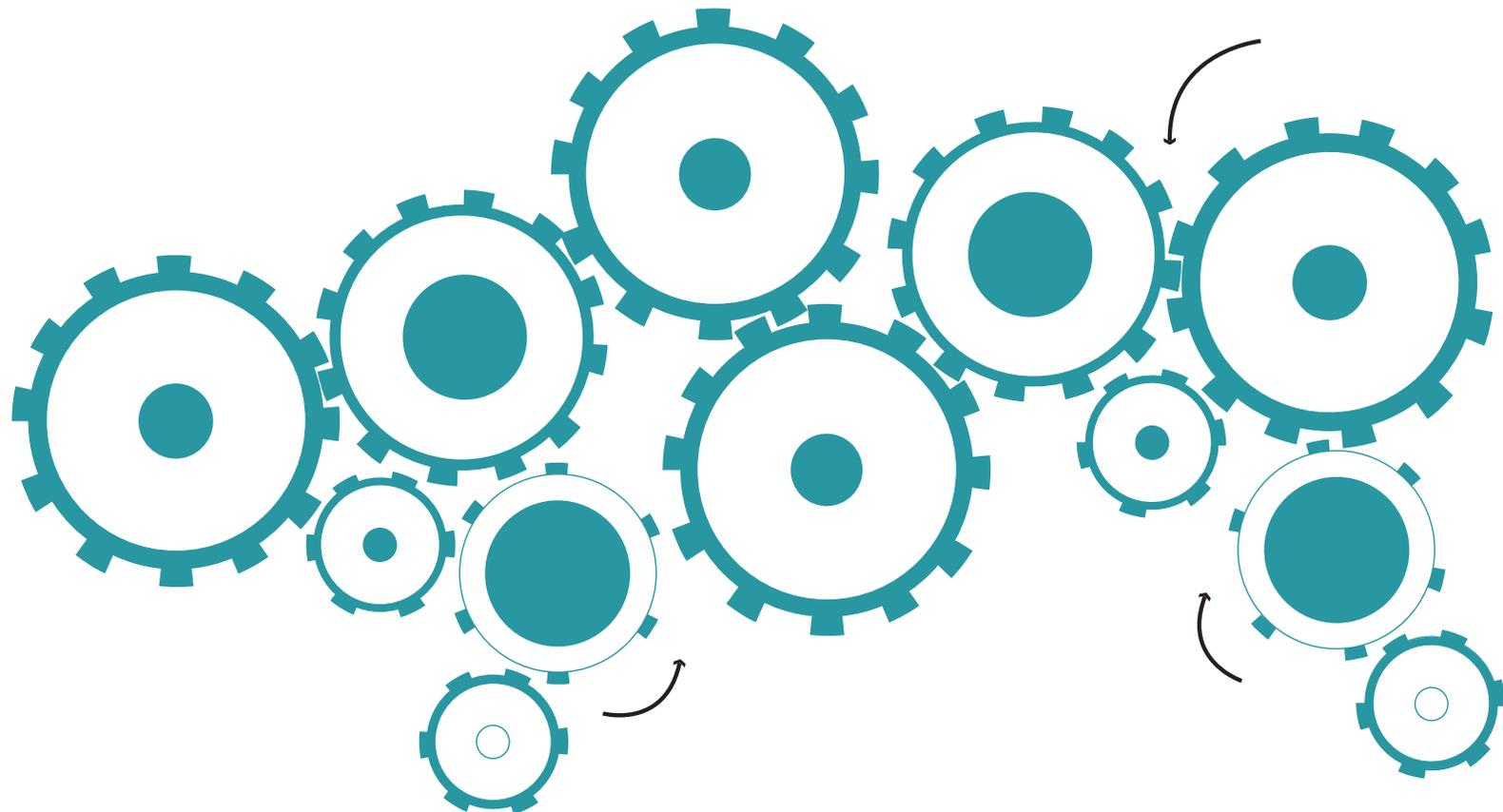
**07 JUILLET 2016**

**DIAGNOSTIC 2/2 :**

**ECONOMIE ET VALORISATION DES RESSOURCES**

**ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE**

**08 SEPTEMBRE 2016**



## ECONOMIE ET VALORISATION DES RESSOURCES // ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

### APPREHENSION DU TERRITOIRE ET DE SES PROBLEMATIQUES

**VISITE PARTAGÉE  
DU TERRITOIRE**

4 MAI 2016

**RENCONTRES EN  
COMMUNE**

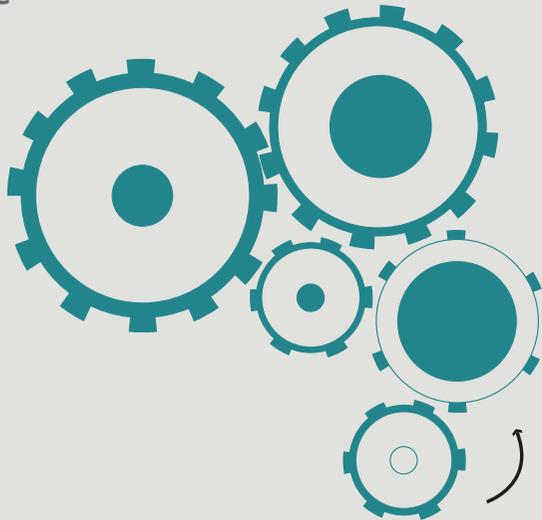
MAI/JUIN 2016



Comprendre comment le territoire est ressenti et vécu

Partager la vision du territoire avec les représentants des 22 communes

Ecouter les attentes et appréhender la diversité des problématiques auxquelles le PLUi devra répondre



# ECONOMIE ET VALORISATION DES RESSOURCES // ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

## APPREHENSION DU TERRITOIRE ET DE SES PROBLEMATIQUES

**VISITE PARTAGÉE  
DU TERRITOIRE**  
4 MAI 2016

**RENCONTRES EN  
COMMUNE**  
MAI/JUIN 2016

Comprendre comment le territoire est ressenti et vécu

Partager la vision du territoire avec les représentants des 22 communes

Ecouter les attentes et appréhender la diversité des problématiques auxquelles le PLUi devra répondre

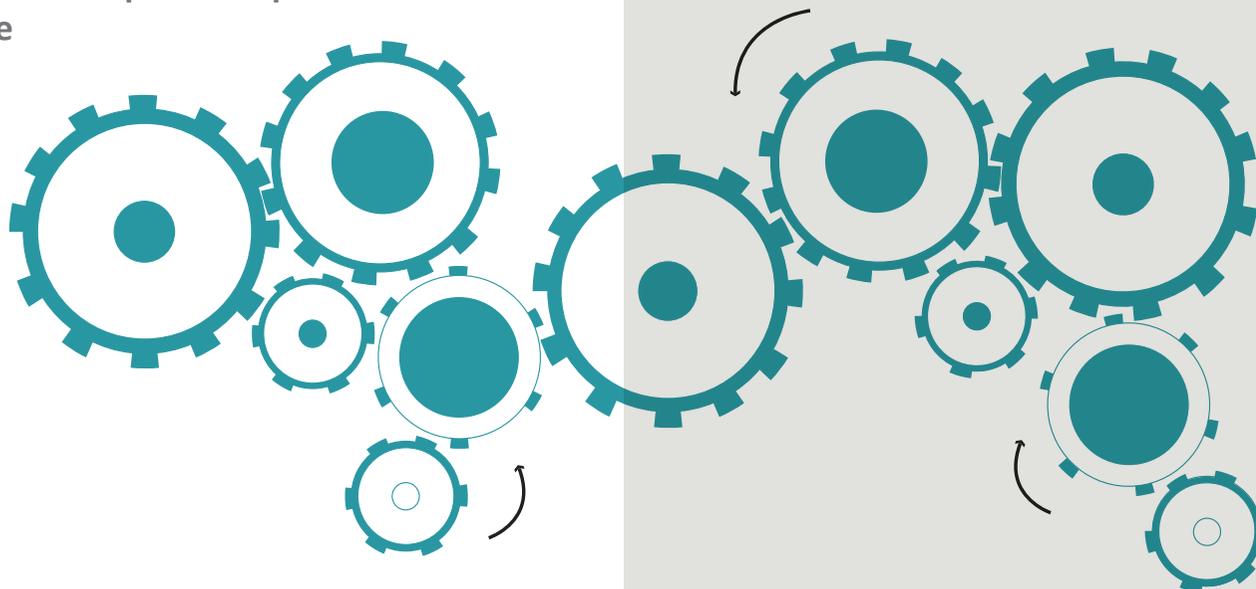
## COMMENT LES DOCUMENTS ET PROJETS EXISTANTS INTERROGENT LE PLUI ?

**COMITÉS DE SUIVI**  
7 JUIN 2016

**GROUPES DE TRAVAIL  
COMMUNAUX**  
21 ET 24 JUIN 2016

Construction /  
élaboration

Contribution /  
alimentation



# ECONOMIE ET VALORISATION DES RESSOURCES // ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE



## APPREHENSION DU TERRITOIRE ET DE SES PROBLEMATIQUES

**VISITE PARTAGÉE  
DU TERRITOIRE**  
4 MAI 2016

Comprendre comment le territoire est ressenti et vécu  
Partager la vision du territoire avec les représentants des 22 communes  
Ecouter les attentes et appréhender la diversité des problématiques auxquelles le PLUi devra répondre

**RENCONTRES EN  
COMMUNE**  
MAI/JUIN 2016

## COMMENT LES DOCUMENTS ET PROJETS EXISTANTS INTERROGENT LE PLUI ?

**COMITÉS DE SUIVI**  
7 JUIN 2016

Construction /  
élaboration

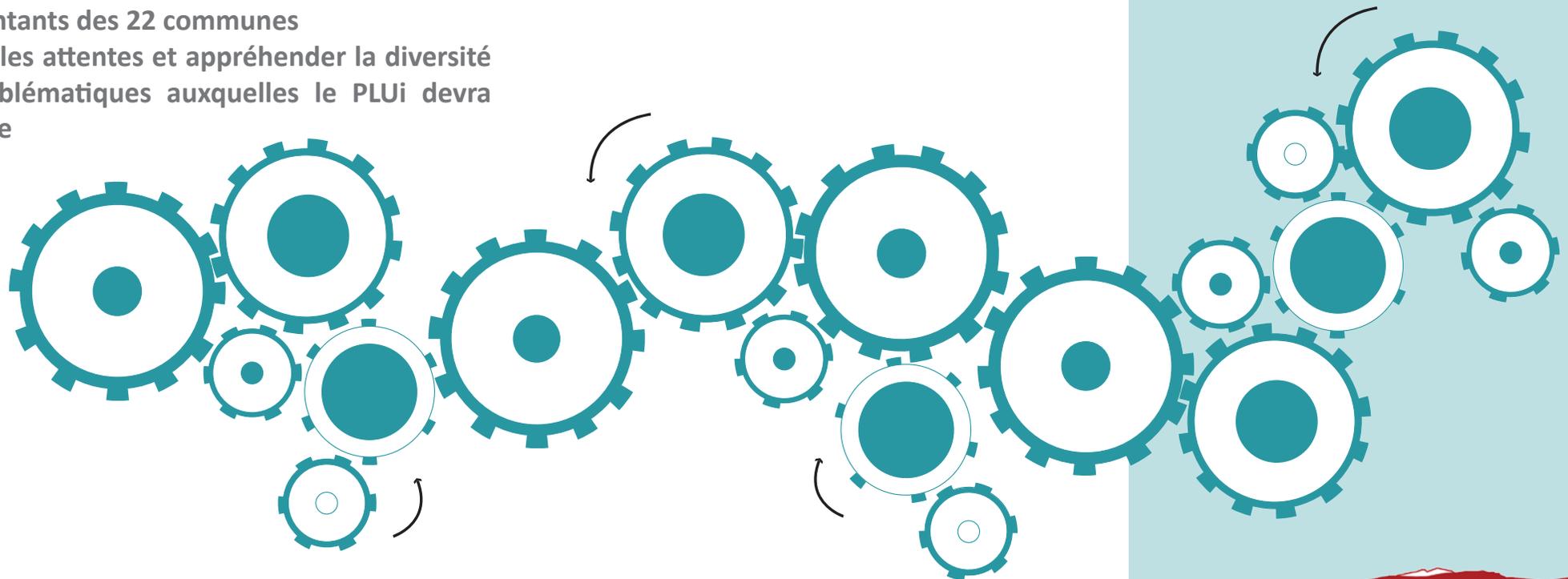
**GROUPES DE TRAVAIL  
COMMUNAUX**  
21 ET 24 JUIN 2016

Contribution /  
alimentation

## PRESENTATION DE LA SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

**COMITÉ DE PILOTAGE**  
1/2 : 07 JUILLET 2016  
2/2 : 08 SEPTEMBRE 2016

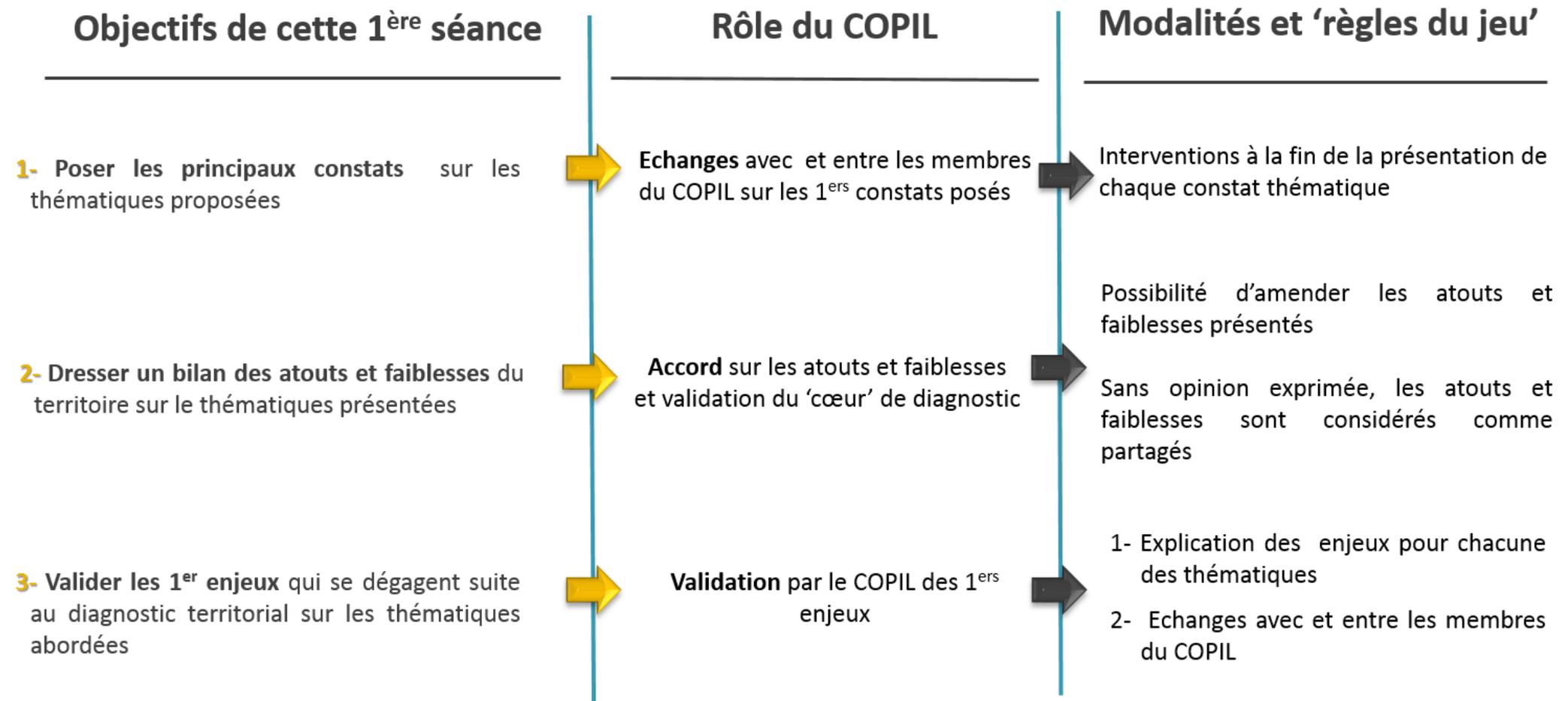
Validation / arbitrage



# LE COPIL : UN RÔLE DE VALIDATION ET D'ARBITRAGE

Membres : Président de la CCPLD

Maires des communes de la CCPLD ou leurs représentants



PARTIE 3

## ÉCONOMIE ET VALORISATION DES RESSOURCES

- 3.1. L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE : LA CCPLD, DEUXIÈME PÔLE ÉCONOMIQUE DU PAYS DE BREST
- 3.2. L'ATTRACTIVITÉ COMMERCIALE : DE L'OFFRE DE LA CENTRALITÉ À L'OFFRE DES CENTRES-BOURGS
- 3.3. LA VALORISATION DES RESSOURCES NATURELLES ET CULTURELLES

PARTIE 4

## ENVIRONNEMENT ET PAYSAGES

- 4.1. LA PRÉSERVATION DU SOCLE NATUREL ET AGRICOLE ET DE SES FONCTIONNALITÉS
- 4.2. LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE

# **PARTIE 3**

## **ÉCONOMIE ET VALORISATION DES RESSOURCES**

- 3.1. L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE : LA CCPLD, DEUXIÈME PÔLE ÉCONOMIQUE DU PAYS DE BREST**
- 3.2. L'ATTRACTIVITÉ COMMERCIALE : DE L'OFFRE DE LA CENTRALITÉ À L'OFFRE DES CENTRES-BOURGS**
- 3.3. LA VALORISATION DES RESSOURCES NATURELLES ET CULTURELLES**

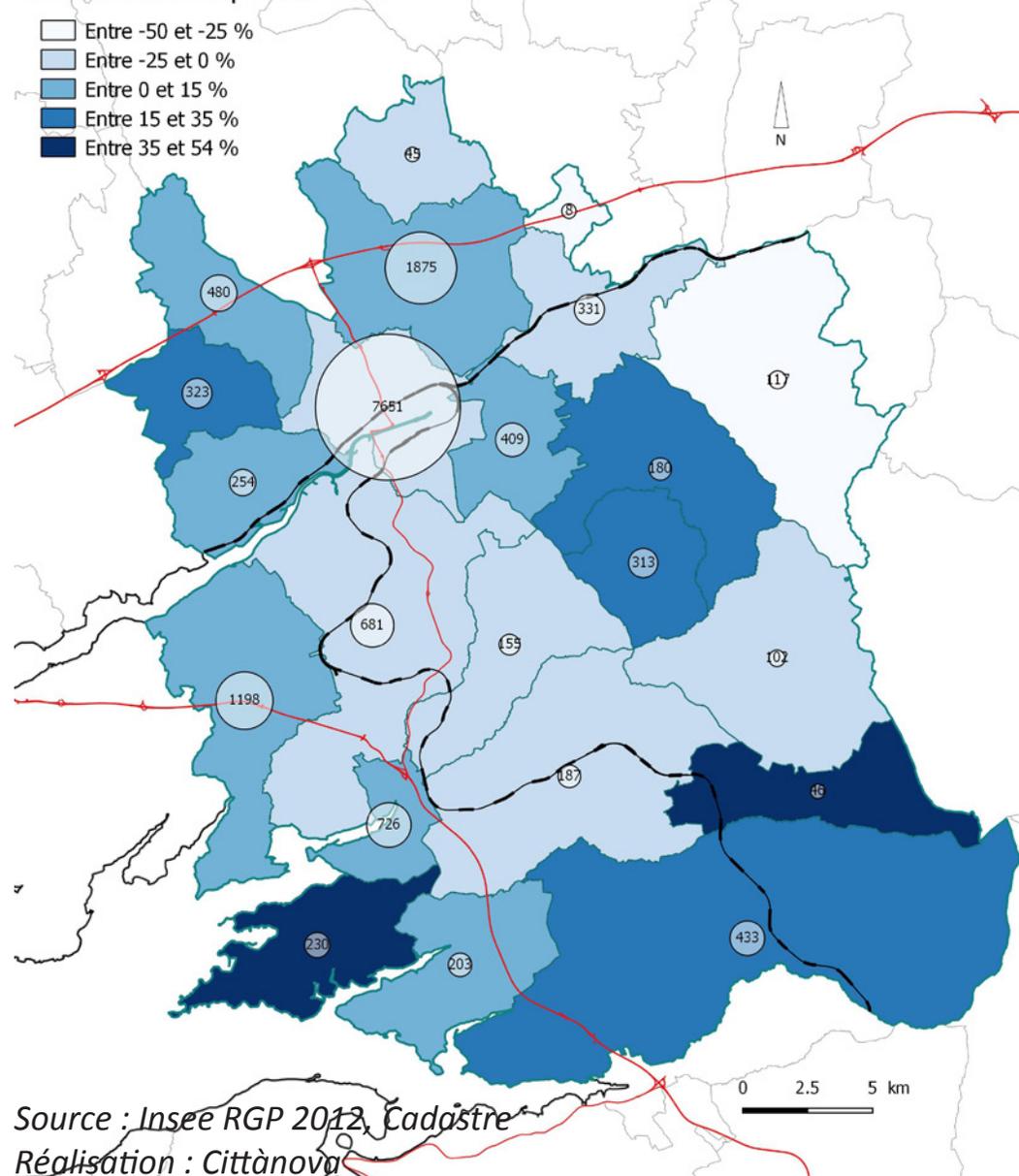
## 3.1.

# L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE : LA CCPLD, DEUXIÈME PÔLE ÉCONOMIQUE DU PAYS DE BREST

- > ESPACES ÉCONOMIQUES ET FILIÈRES
- > EMPLOI ET ATTRACTIVITÉ RÉSIDEN­TIELLE
- > ENTREPRISES & LOGIQUE DE ZONES
- > LA QUALITÉ ET LA DURABILITÉ DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

## LE DEUXIEME POLE ECONOMIQUE DU PAYS DE BREST

Evolution du nombre d'emplois entre 2007 et 2012  
et nombre d'emplois en 2012



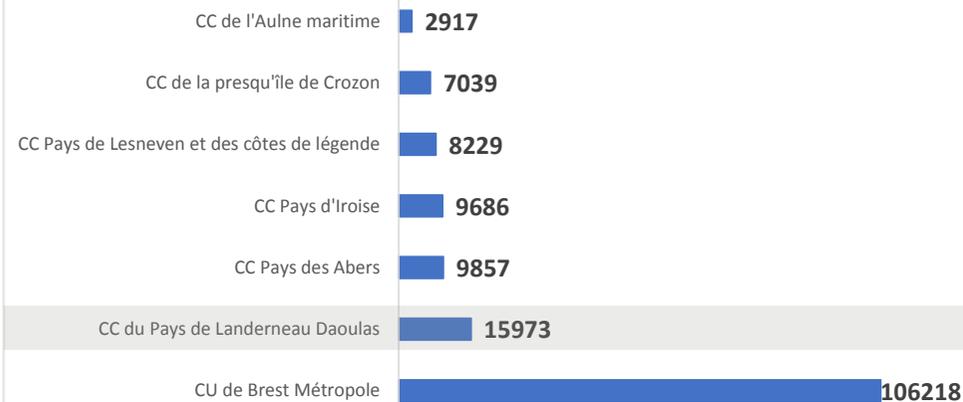
» La CCPLD compte près de 16 000 emplois en 2013 (15 973 emplois au LT), soit 10% des emplois du Pays de Brest (159 919 emplois au LT en 2013)

L'emploi a progressé de 1,7% entre 2007 et 2012

» Un pôle économique notamment porté par l'attractivité de l'axe Landerneau-Lesneven s'appuyant sur la RN12

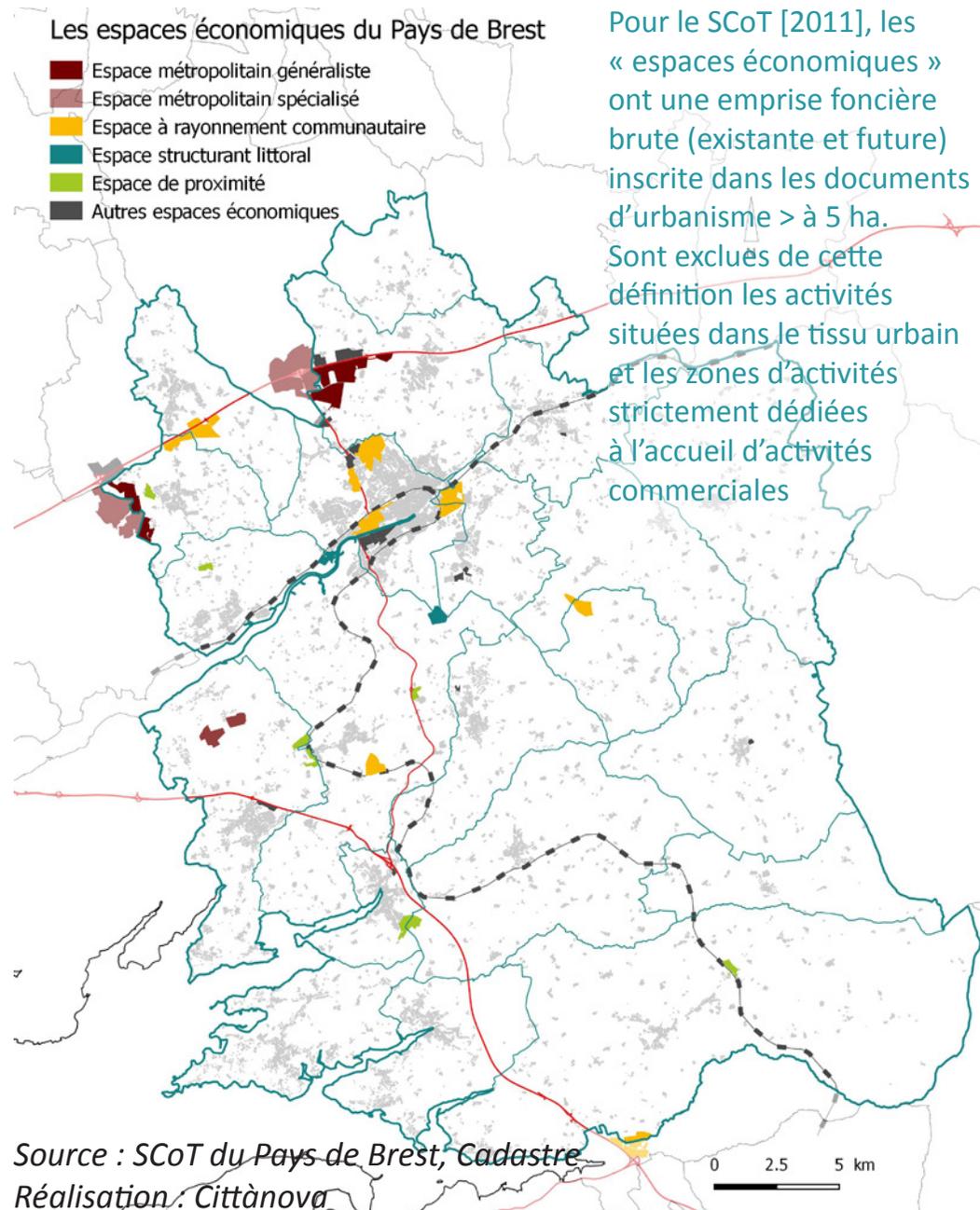
» Des sites d'activité stratégiques en développement (ZAE de Saint-Eloi Mescoden, Lanvian)

### EMPLOI AU LIEU DE TRAVAIL DES EPCI DU PAYS DE BREST



Source : Insee - RGP 2013

## DES ESPACES ÉCONOMIQUES RECONNUS AU SEIN DU PAYS DE BREST



» 5 niveaux d'armature des espaces économiques du Pays de Brest, tous présents sur la CCPLD

- » Les espaces métropolitains généralistes (X2)
- » Les espaces métropolitains spécialisés (X1)
  - » Les espaces à rayonnement communautaire (X8)
- » Les espaces structurants littoraux (X2)
- » Les espaces de proximité (X6)

» ~ 690 hectares de zones économiques

» 550 hectares de zones économiques listées dans les espaces économiques du Pays de Brest [SCoT 2011]

- » ~ 30% de ces espaces sont des espaces non bâtis (disponibilités foncières, possibilités d'extension et de création), soit ~ 170 hectares

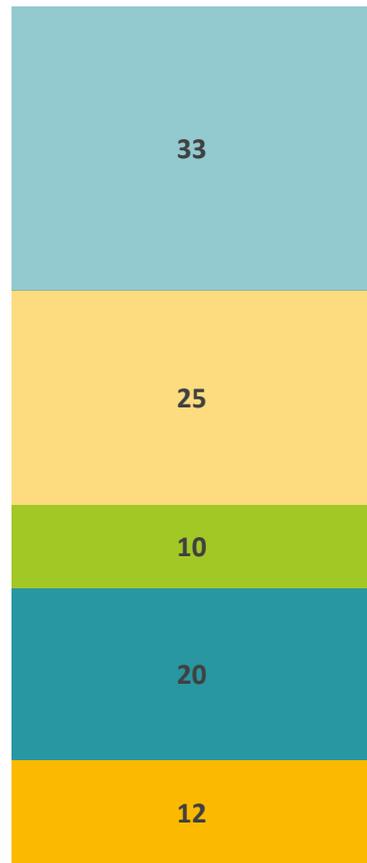
» ~ 140 hectares de zones économiques non listées parmi les espaces économiques du Pays de Brest (soit 20% des espaces économiques de la CCPLD)

- » ~ 60 hectares de disponibilités foncières dans ces espaces économiques

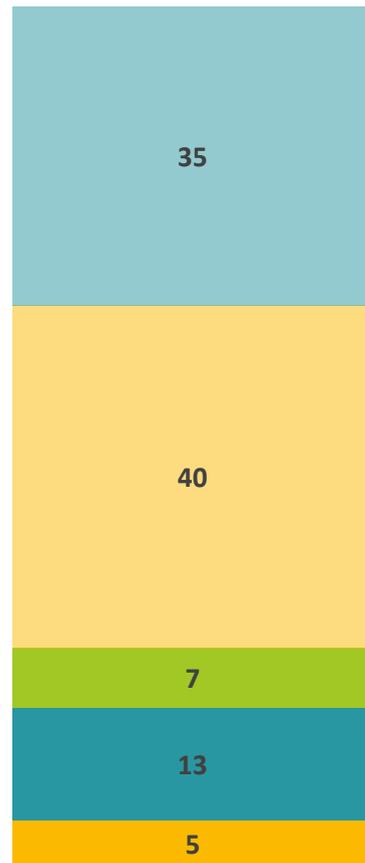
## FILIERES SOCLES, FILIERES EMERGENTES ET "FILIERES METROPOLITAINES"

Source : Insee - CLAP 2012 et RGP 2012. Réalisation : Cittànova

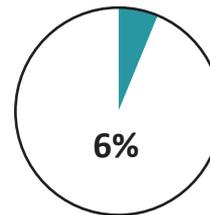
PART DES POSTES DES ÉTABLISSEMENTS ACTIFS DU SECTEUR DANS LE TOTAL DES POSTES



PART DE L'EMPLOI DU SECTEUR DANS L'EMPLOI TOTAL DE LA CCPLD



- Agriculture
- Construction
- Industrie
- Commerces et services
- Administration publique



PART DE L'EMPLOI DES CFM\*

» L'emploi sur la CCPLD et l'emploi salarié sont marqués par le secteur public, les commerces et services et l'industrie

» Des filières structurantes autour de l'agroalimentaire (Coopagri, Flippi-Rolland, Crêpes Wahou), l'industrie (Emily, Galvelpor, l'industrielle du Ponant), le commerce, les algues, etc.

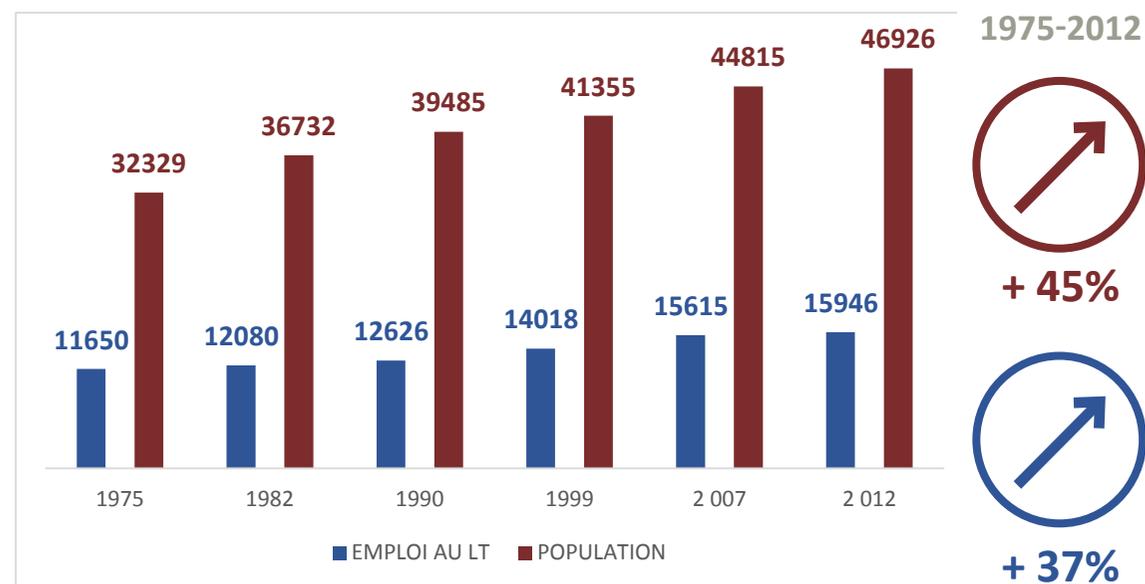
» 6% de l'emploi local correspond aux emplois de cadres des fonctions métropolitaines\* (conception recherche, prestations intellectuelles, commerce inter entreprises, gestion et culture-loisirs), activités économiques à haute valeur ajoutée.

» Enjeu relevé par le projet de territoire [en cours] : la spécialisation dans des secteurs de pointe pour mieux accueillir certaines filières

» S'appuyer sur les filières « socles » du territoire (IAA, agro-industrie, etc.) et favoriser le développement de filières émergentes (algues, etc.)

## UN EQUILIBRE HABITAT/EMPLOI DEPUIS 4 DECENNIES

ÉVOLUTION DU NOMBRE D'EMPLOIS ET DE LA POPULATION DE 1975 À 2012



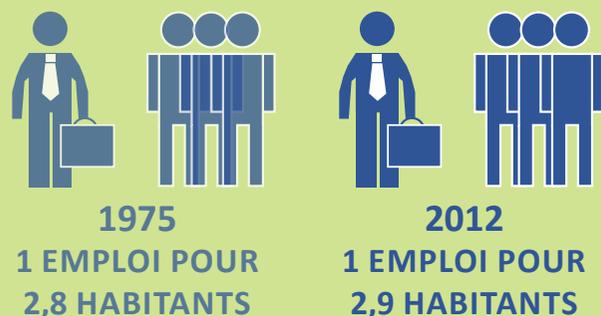
Source : Insee - RGP 1975 à 2012. Réalisation : Cittànova

» Une augmentation continue du nombre d'emplois sur le territoire de la CCPLD corrélée à l'augmentation continue de population :

- » Un équilibre habitat/emploi stable : de 1975 à 2012 entre 2,8 et 2,9 habitants pour 1 emploi
- » 1,3 actif occupé pour 1 emploi en 2012 sur la CCPLD

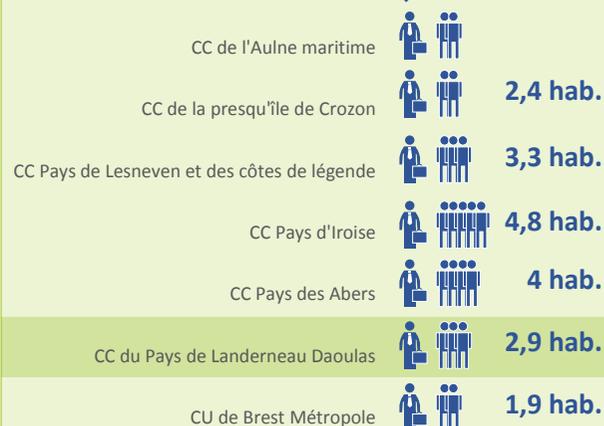
» Près de 4300 emplois supplémentaires en près de 40 ans, soit une centaine d'emplois créés par an sur la CCPLD

ÉVOLUTION DU NOMBRE D'EMPLOIS POUR LE NOMBRE D'HABITANTS



Source : Insee - RGP 1975 à 2012 et 2013  
Réalisation : Cittànova

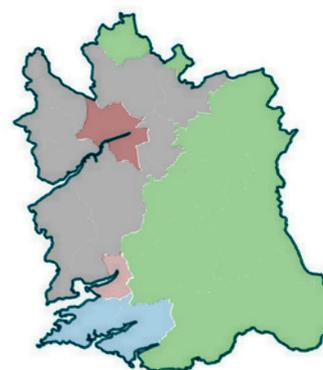
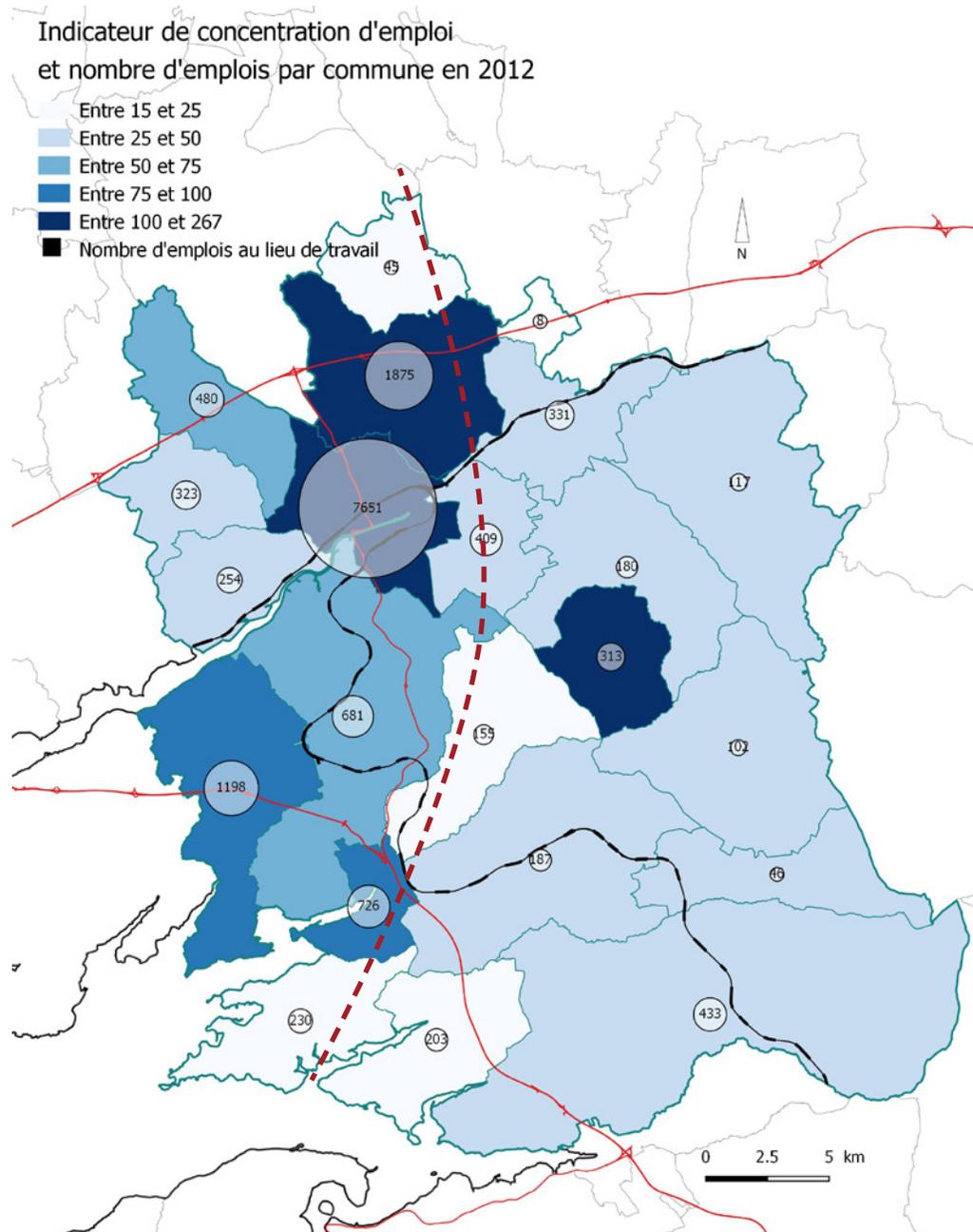
1 EMPLOI POUR ...



» Des disparités selon les catégories de communes :

- » L'emploi au lieu de travail connaît une baisse de 3% sur les communes à dominante rurale sur les 4 dernières décennies, qui dans le même temps connaissent une augmentation de leur population de l'ordre de 60%

## UNE CONCENTRATION DE L'EMPLOI SUR LES COMMUNES DE LA FRANGE NORD



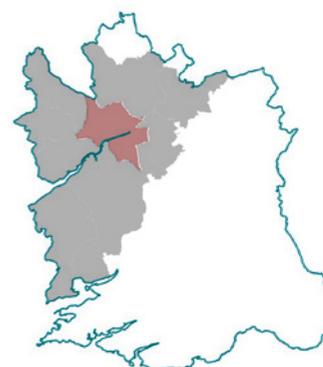
NOMBRE D'EMPLOIS EN 2012 SUR LA CCPLD

15 946



Source : Insee RGP 2012.  
Réalisation : Cittànova

83 % DE L'EMPLOI SUR 9 DES 22 COMMUNES



48%

7651 EMPLOIS

LANDERNEAU

35%

5551 EMPLOIS

PÉRIURBAIN

- » Près de la moitié des emplois sur le pôle urbain de Landerneau
- » Plus d'1/3 sur les communes à dominante périurbaine
- » Les communes littorales du Sud ainsi que la frange Est du territoire composée des communes à dominante rurale, sont des territoires plus résidentiels, à l'exception de Tréflévez

## LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE COMME MOTEUR DE LA CROISSANCE ECONOMIQUE

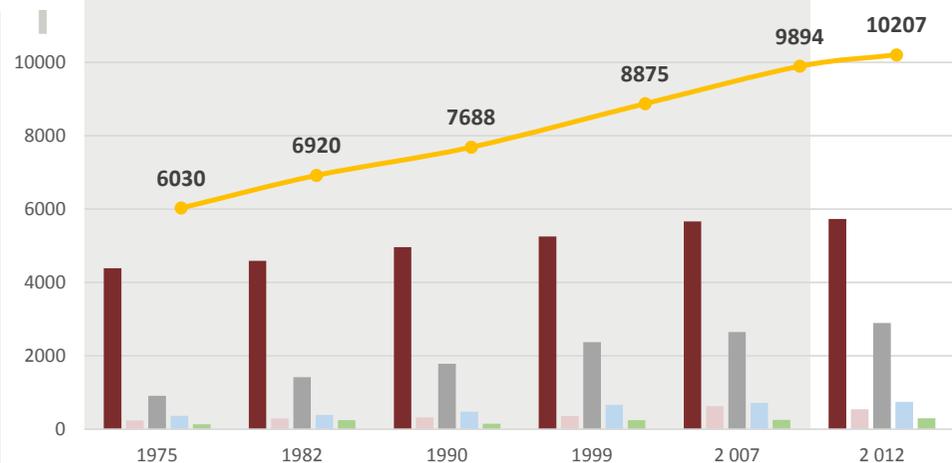
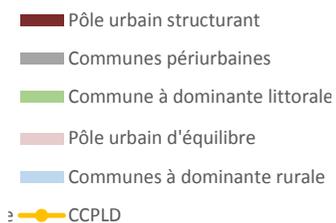
ÉVOLUTION DES EMPLOIS AU LIEU DE TRAVAIL DE LA SPHÈRE PRÉSENTIELLE DE 1975 À 2012

**+59 000**

» A l'échelle du Pays de Brest, la période 1975 - 2007 a connu la création de 59 000 emplois dans

### l'économie des services

» « On assiste à la montée en puissance d'une économie présente ielle, à travers la croissance des effectifs dans les services aux particuliers, le commerce, la construction (secteur essentiellement tourné vers l'habitat) » [RP du SCoT du Pays de Brest].



**+ 69%**

» L'augmentation de l'emploi sur le territoire est due à l'augmentation de l'emploi de la **sphère présente ielle\*** :

» L'emploi lié à la sphère présente ielle augmente de 69% quand l'emploi lié à la sphère productive est stable (+2%)

» Une augmentation qui traduit une montée de l'offre de services et équipements sur le pôle urbain (+30%) et sur les communes périurbaines (+218%), rurales et littorales

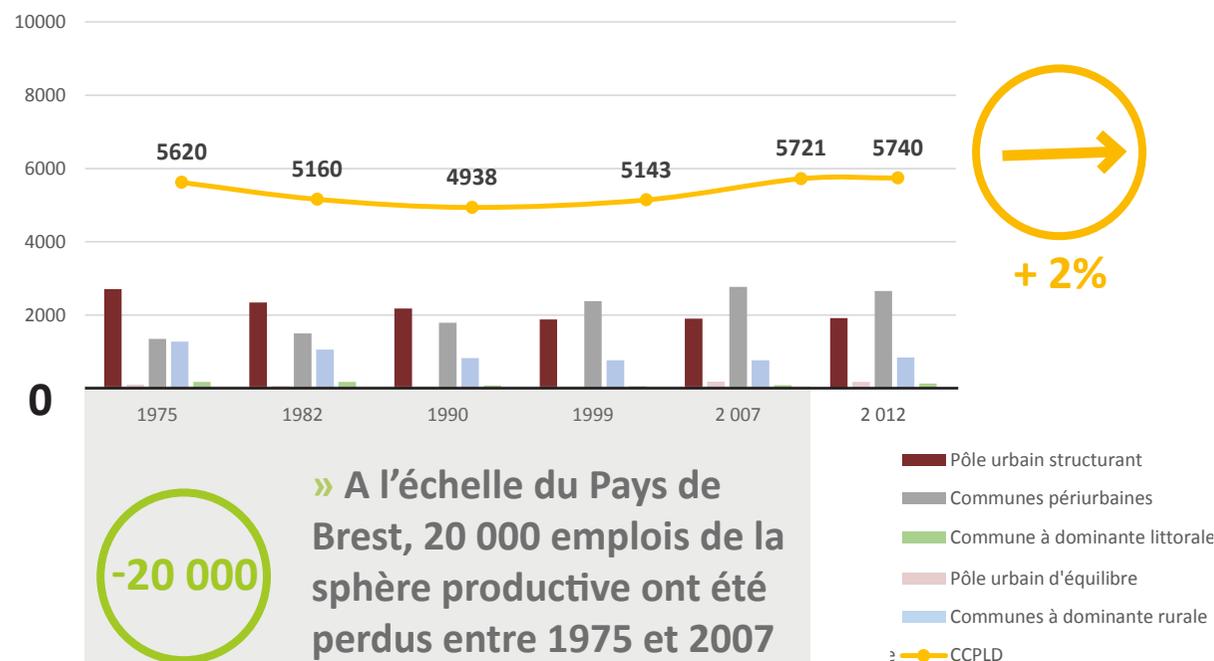
» « Les créations d'emplois à proximité des nouveaux lieux de résidence sont d'une intensité telle depuis quelques années qu'elles parviennent à limiter le mouvement tendanciel de concentration de l'emploi jusqu'alors à l'oeuvre dans l'agglomération brestoise » [RP du SCoT du Pays de Brest]

\* Les activités présente ielles produisent des biens et des services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone (résidentes ou touristes)

Source : Insee - RGP 1975 à 2012. Réalisation : Cittànova

## UN MAINTIEN DE LA SPHERE PRODUCTIVE QUI SE DEMARQUE DANS LE PAYS DE BREST

ÉVOLUTION DES EMPLOIS AU LIEU DE TRAVAIL DE LA SPHERE PRODUCTIVE DE 1975 À 2012



-20 000

» A l'échelle du Pays de Brest, 20 000 emplois de la sphère productive ont été perdus entre 1975 et 2007  
 » L'agriculture est la plus touchée (+ des 2/3 de ses emplois perdus)

» Un phénomène de «déconcentration» de l'emploi productif, traditionnellement ancré dans l'agglomération brestoise, not. sur l'axe Landerneau-Lesneven autour des activités agroalimentaires

» Une stabilité de l'emploi de la sphère productive\* :

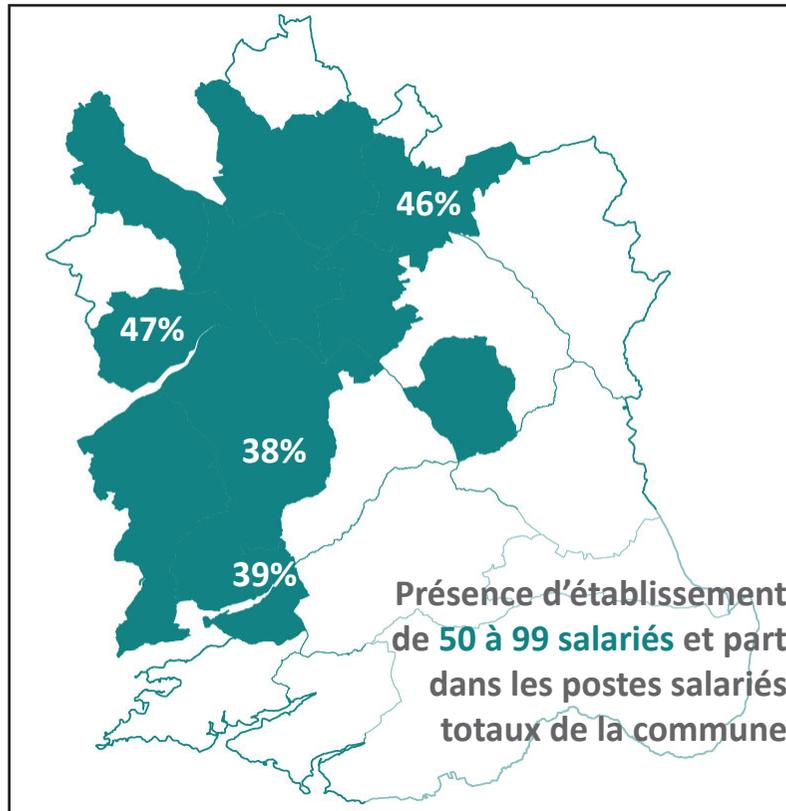
- » Son augmentation sur les communes périurbaines : accueil d'activités de grande superficie et aux externalités ne pouvant pas être gérées sur les pôles urbains de Brest ou de Landerneau
- » Une baisse de près de 800 emplois entre 1975 et 2012 sur Landerneau
- » Une baisse de 33% sur les communes à dominante rurale, qui traduit la mutation de l'économie et notamment de l'économie agricole

\* Les activités productives produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises de cette sphère.

Source : Insee - RGP 1975 à 2012. Réalisation : Cittanova

## DE GRANDS EMPLOYEURS FORTEMENT POURVOYEURS D'EMPLOI

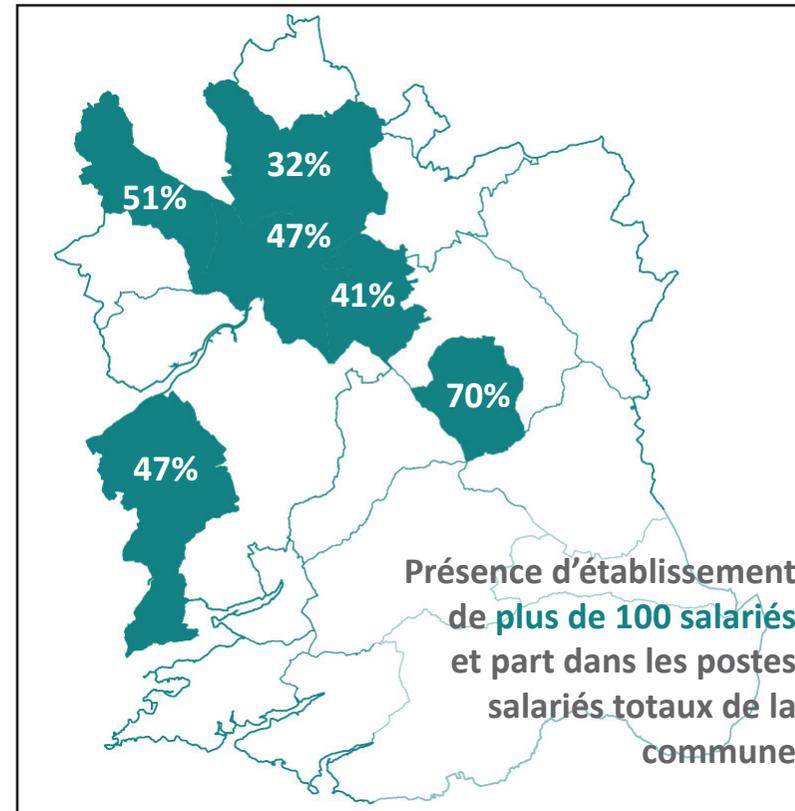
Source : Insee - CLAP 2012 et RGP 2012. Réalisation : Cittanova



» Les grands établissements sont concentrés sur la frange Ouest et à proximité des infrastructures de transport (RN12, RN165, train)

» 10 des 22 communes de la CCPLD comptent au moins un établissement de plus de 50 salariés

» Les établissements de 50 à 99 salariés représentent 2215 postes salariés (soit 16% du total) en 2012



» Le pôle landernéen (Landerneau / Pencran) et les communes de la RN12 (Plouédern / Saint-Thonan) ainsi que Loperhet (le radar) et Tréflévénez (Emily) concentrent les établissements de plus de 100 salariés

» Ces établissements représentent 36% des postes salariés de la CCPLD

# 50

> NOMBRE D'ÉTABLISSEMENTS DE PLUS DE 50 SALARIÉS EN 2012 SUR LE TERRITOIRE

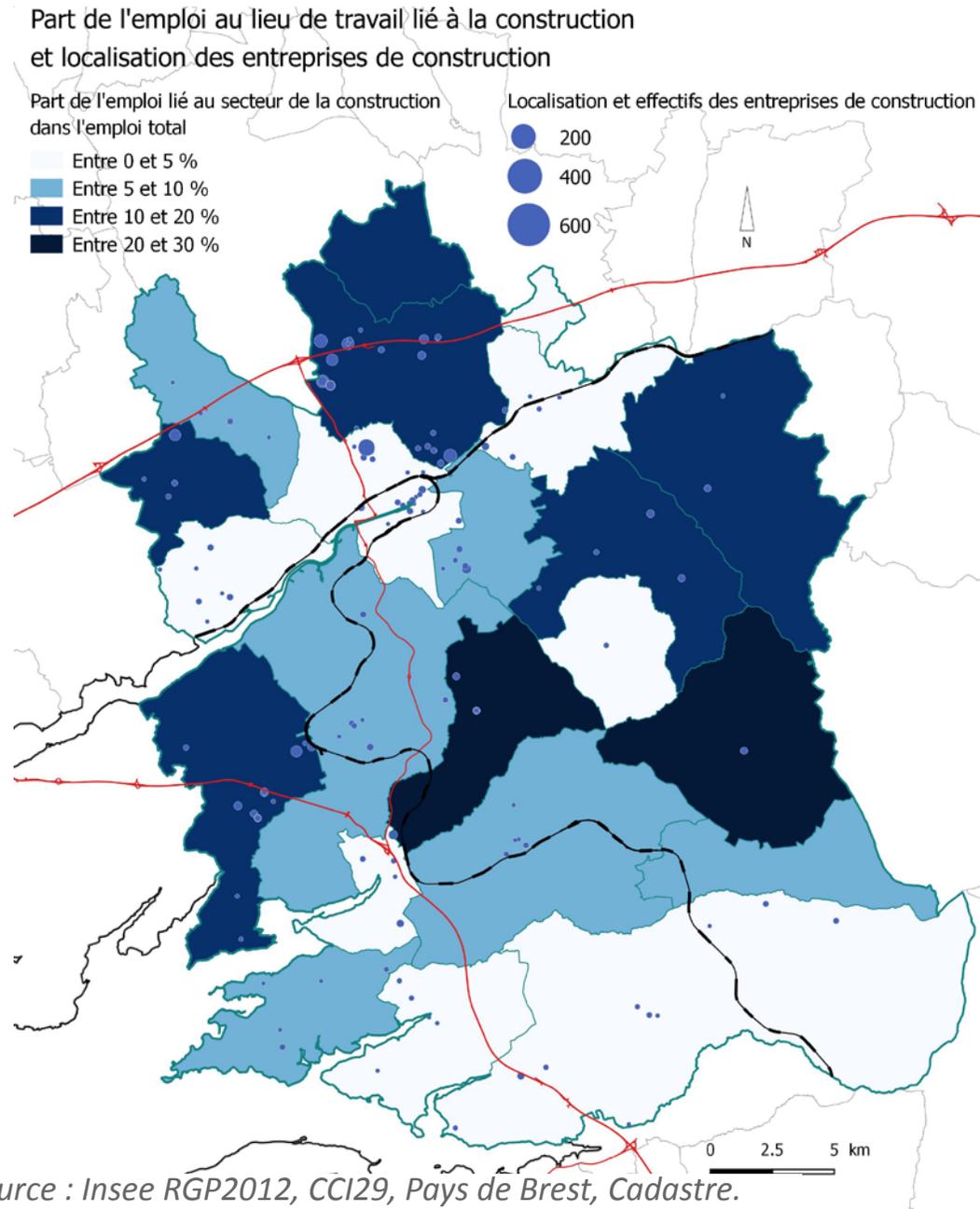
# 52%

> ILS CONCENTRENT PLUS DE LA MOITIÉ DES POSTES SALARIÉS EN 2012

# 40%

> LEUR PRÉSENCE RECOUPE CELLE DES ZONES D'ACTIVITÉS QUI REPRÉSENTENT 40% DE L'EMPLOI DE LA CCPLD

## LE MAILLAGE DU TERRITOIRE PAR L'ARTISANAT



Source : Insee RGP2012, CCI29, Pays de Brest, Cadastre.

Réalisation : Cittànova

» Des activités artisanales développées sur toutes les communes, représentant 7% de l'emploi de la CCPLD (soit ~ 1100 emplois situés dans le secteur de la construction)

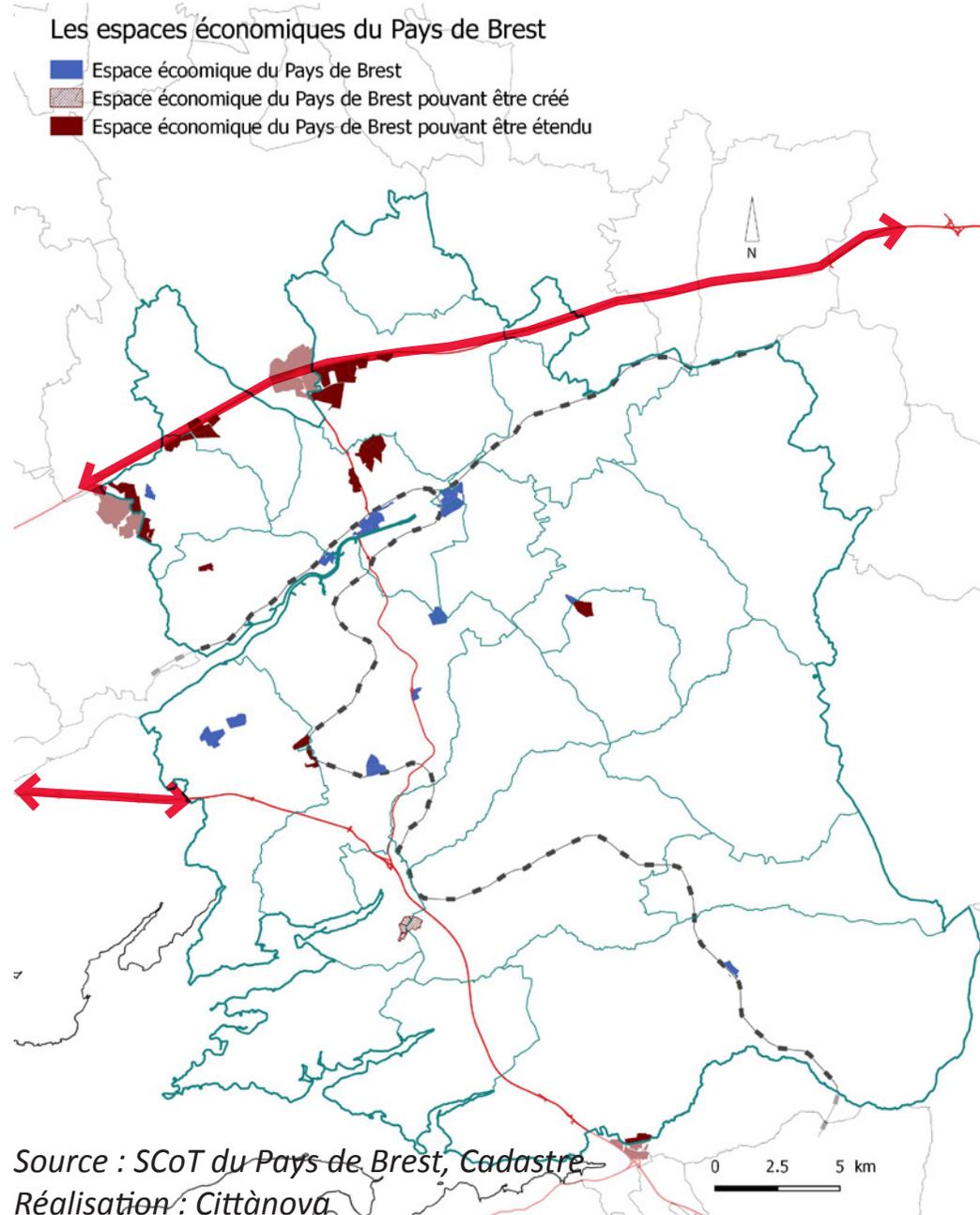
» Un parcours des petites entreprises, notamment artisanales, d'une installation à domicile vers une installation en zone, sans offre intermédiaire (locaux relais, boxes, par exemple)

» La mixité des usages (habitat/artisanat) :

- » Le développement de logements dans les zones artisanales
- » La compatibilité entre activité artisanale et habitat
- » La gestion des friches dans les tissus urbains

» Les projets de création ou d'extension conduisant à constituer un espace économique < à 5 ha ne sont pas encadrés par le SCoT [2011]

# DES EFFETS D'AXE CONFORTES/CONTRASTES SUR LA RN12 ET LA RN165



» Des espaces économiques, des potentiels d'extensions et de création autorisés par le SCoT [2011] qui confortent «les espaces de la RN12»

» La RN12 reconnue comme un espace à forte attractivité économique [SCoT 2011]

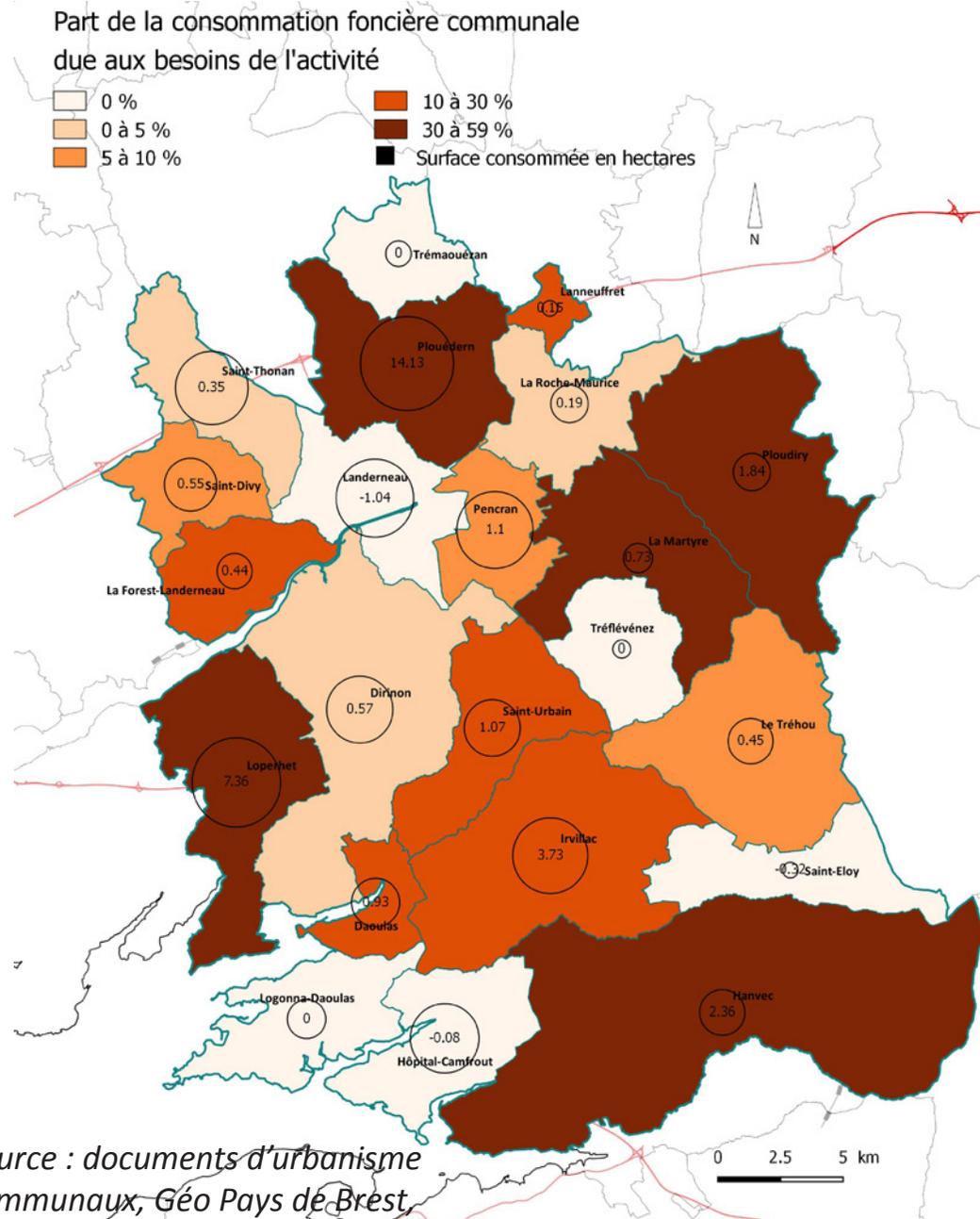
» La RN165 identifiée comme tel uniquement jusqu'à Plougastel-Daoulas [SCoT 2011]

» **Deux espaces confortés à proximité de la RN 165** : la ZAE de la gare de Loperhet, la ZAE de Kerangueven à Hanvec **et une création** : la ZAE de Reun Ar Moal de Daoulas/Irvillac

ZI DE KERIEL DEPUIS LA RN12  
PLOUÉDERN



## LA CONSOMMATION D'ESPACE DUE AUX ACTIVITES

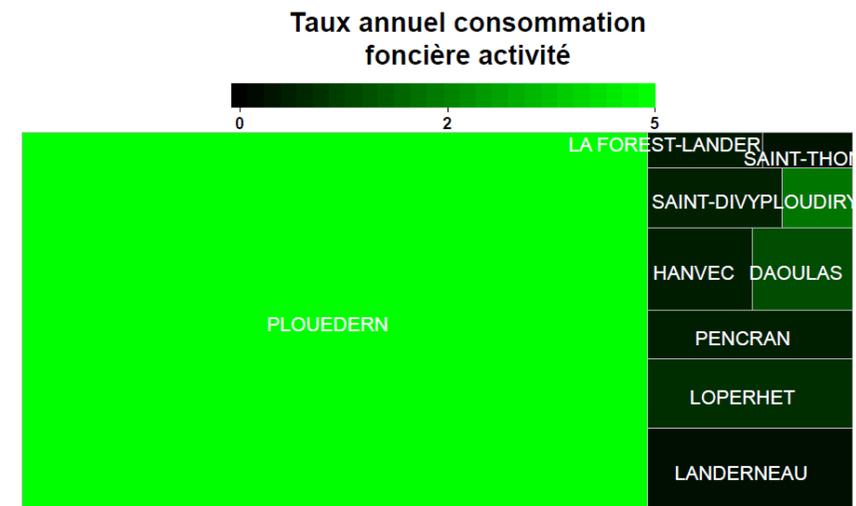


» 18% de la consommation foncière est due aux besoins de l'activité entre 2005 et 2012 sur la CCPLD

» 3,5 ha sont artificialisés chaque année sur cette période pour les besoins de l'activité (ADEUPa)

» 190 hectares sont prévus dans les zones AU de 17 communes ayant un POS ou un PLU sur les 22 communes de la CCPLD et U des 5 communes dotées d'une carte communale

» Les besoins en matière d'activités traduits dans les POS et PLU en vigueur sur le territoire au travers des zones 1AU et 2AU représentent 54 ans de consommation foncière



Source : documents d'urbanisme communaux, Géo Pays de Brest, Cadastre. Réalisation : Cittanova

Source : Analyse de la consommation foncière - ADEUPa  
Réalisation : ADEUPa

### LA QUALITE DES ESPACES ECONOMIQUES

#### PARC D'INNOVATION DE MESCOAT LANDERNEAU



#### » Le SCoT [2011] prescrit que :

- » Tout projet de création ou d'extension doit faire l'objet d'un **schéma d'ensemble** en vue d'organiser l'espace économique et son rapport avec le tissu déjà existant. Ce schéma d'ensemble devra être annexé dans les documents d'urbanisme locaux.
- » Des **continuités naturelles et agricoles** entre les espaces économiques le long des voies express devront être respectées, afin de préserver les paysages aux entrées principales du Pays de Brest. Les documents d'urbanisme locaux délimiteront les coupures en largeur et profondeur,
- Les espaces métropolitains offrent un haut niveau de services aux entreprises et à leurs salariés :
  - > Une desserte en transports collectifs,
  - > La possibilité de se raccorder au réseau très haut débit,
  - > Des espaces dédiés aux services collectifs

## 3.1. L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE | SYNTHÈSE

ATOUTS	FAIBLESSES
Un territoire économique dynamique, 2ème pôle économique du pays de Brest en nombre d'emplois, en augmentation continue	Un emploi concentré sur la frange Nord du territoire, la mieux desservie par les infrastructures de transport et directement sous influence du pôle brestois, créant le risque d'un développement à deux vitesses à l'échelle de la CCPLD
Des filières socles bien développées permettant d'identifier les spécificités du territoire pour l'accueil de nouvelles entreprises	L'absence de schéma de développement économique communautaire permettant notamment de formaliser la stratégie à poursuivre en matière de développement de nouvelles filières et de confortement du 2 <sup>ème</sup> pôle économique du Pays
La reconnaissance d'un territoire économique dynamique à l'échelle supra-communautaire qui permet le développement du second pôle économique du Pays de Brest en matière d'espaces économiques dédiés	Des espaces économiques pouvant être étendus / créés qui confortent les effets d'axes existants et la frange Ouest du territoire risquant de creuser l'écart entre une moitié Ouest plus dynamique et une moitié Est plus résidentielle
Un territoire en capacité d'accueillir de grandes entreprises moteurs de l'économie locale	Le risque d'être perçu comme un territoire de délestage économique de la métropole brestoise et la fragilité de l'emploi liée à sa concentration par quelques dizaines d'établissements (50% de l'emploi représenté par 50 entreprises)

### 3.1. L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE | SYNTHÈSE

ATOUTS	FAIBLESSES
Une dynamique économique sur toutes les communes, répartie au travers du maillage de petites et moyennes entreprises, notamment artisanales, assurant un emploi local	Peu d'alternatives entre l'installation à domicile et l'installation en zone dédiée pouvant nuire au développement des PME artisanales. Une mixité des usages induisant des difficultés à long terme dans les ZAE et dans les bourgs (transmission, évolution, friches, etc.)
Des potentiels de densification à l'intérieur des ZAE existantes permettant de réduire/limiter l'impact de futurs développements en extension	Une consommation foncière importante pour les besoins de l'activité économique; une prévision large dans les documents d'urbanisme et un manque de maîtrise foncière
Une croissance démographique corrélée à une croissance de l'emploi sur les 4 dernières décennies qui traduisent un bon équilibre trouvé à l'échelle communautaire (résidentiel/économique)	Des communes, principalement les communes à dominante rurale, pour lesquelles cet équilibre est rompu et qui développent un profil résidentiel (le phénomène de la commune dortoir)
Une croissance démographique qui entraîne le dynamisme économique du territoire dont la sphère présentielle est en forte croissance et la sphère productive se maintient malgré de nombreuses mutations	Les communes à dominante rurale fragilisées par une difficulté de maintien et de création des activités de la sphère présentielle et une mutation de la sphère productive qui participe à une baisse des emplois

### ENJEUX

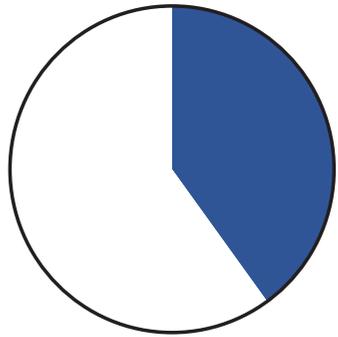
- La définition d'une stratégie communautaire de développement économique, en cohérence avec les territoires voisins et en lien avec le développement économique du Pays de Brest et de Brest Métropole
- La cohérence entre les ZAE communautaires de la CCPLD (au 1er janvier 2017) et les ZAE à rayonnement communautaire du futur SCoT du Pays de Brest
- La définition d'un schéma territorial présentant la logique d'accueil des entreprises en fonction de leurs vocations et de leurs contraintes
- La réponse aux besoins de l'artisanat en matière de foncier et d'immobilier
- L'anticipation et la gestion des friches d'activité
- La définition d'objectifs de qualité dans la conception des sites économiques, en matière de paysage, d'environnement, de transport, de desserte numérique, etc.
- La réduction de la consommation foncière pour les besoins des activités ...
  - ... au travers d'objectifs de densité
  - ... au travers de la densification et de la mutation des ZAE existantes

## 3.2.

# L'ATTRACTIVITÉ COMMERCIALE : DE L'OFFRE DE LA CENTRALITÉ À L'OFFRE DES CENTRES-BOURGS

- > UN SECTEUR VECTEUR D'EMPLOI
- > L'ARMATURE COMMERCIALE

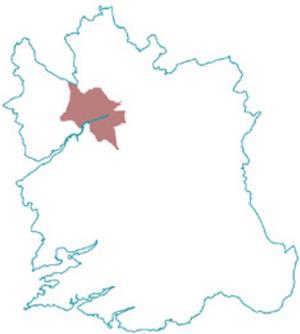
# COMMERCES ET SERVICES : LE PREMIER SECTEUR D'EMPLOI DE LA CCPLD



LES COMMERCES, SERVICES,  
TRANSPORTS :

**40%**

DE L'EMPLOI AU LIEU DE TRAVAIL  
A L'ECHELLE DE LA CCPLD



**50%**

DE L'EMPLOI AU LIEU DE TRAVAIL  
SUR LE POLE URBAIN STRUCTURANT DE LANDERNEAU ET LE POLE  
D'EQUILIBRE DE DAOULAS



UNE MOYENNE DE 3 POSTES POUR UN  
ETABLISSEMENT COMMERCIAL ET DE SERVICE  
ET DE 6 POSTES POUR UN ETABLISSEMENT  
COMMERCIAL  
(VS 4 POSTES POUR L'ENSEMBLE DES ACTIVITES)

» Une représentation du secteur des commerces et des services, au travers de l'emploi, encore plus importante sur les pôles urbains de la CCPLD traduisant leur rôle de centralité

» Un secteur marqué par des entreprises de petits effectifs concernant les services mais de plus grands établissements pour les seules entreprises commerciales qui représentent 27% des établissements de plus de 50 salariés



# L'OFFRE DU POLE URBAIN DE LANDERNEAU : L'OFFRE PERIPHERIQUE



LANDERNEAU

» 3 pôles commerciaux de Landerneau ayant un niveau de fonction commerciale «structurante» à l'échelle du SCoT [2011] : l'Hyper-Centre, la Zone du Bois Noir et la Zone de Bel-Air

» Deux zones commerciales hors centre-ville sur Landerneau pouvant accueillir des surfaces de vente > 300m<sup>2</sup> dont la zone du Bois Noir qui est en reconfiguration

Niveaux de fonctions commerciales	STRUCTURANT	
Localisation des commerces	Centralités et périphéries	
Typologie des commerces de périphérie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grandes surfaces alimentaires</li> <li>• Grandes surfaces spécialisées</li> </ul>	
Grandes surfaces alimentaires**	Hors agglomération brestoïse	Agglomération brestoïse (sites Iroise et Géant)
	4 500 m <sup>2</sup>	10 000 m <sup>2</sup>
Grandes surfaces spécialisées***		
Règle générale	1 000 m <sup>2</sup>	
Bricolage	2 500 m <sup>2</sup>	
Jardinage	2 500 m <sup>2</sup>	
Bricolage-jardinage	5 000 m <sup>2</sup>	
Meubles	2 500 m <sup>2</sup>	

## L'OFFRE DU POLE URBAIN DE LANDERNEAU : L'OFFRE DU CENTRE-VILLE



LANDERNEAU

» L'offre commerciale de la ville-centre de Landerneau reste dynamique, mais fragile (projet de territoire).

» Une vacance dans l'hyper-centre de Landerneau qui concerne aussi les rues les plus passantes.

**Des effets endogènes :**

- » Une réflexion conjointe sur l'attractivité commerciale et les espaces publics?
- » Une concurrence des zones commerciales périphériques?
- » L'amélioration de l'axe Landerneau-Daoulas pour mieux capter les habitants du Sud du territoire [GTC]?

**Des effets exogènes :**

- » Une concurrence avec les territoires voisins de la CCPLD (projet de territoire, entretiens communaux)
- » Un changement des habitudes d'achat et de consommation

» L'offre commerciale de proximité apparaît comme un enjeu important tant pour l'attractivité de la ville-centre, que pour la qualité de vie (...) et l'attractivité touristique globale de la CCPLD. (Projet de territoire CCPLD)

## L'OFFRE DU POLE D'EQUILIBRE

DAOULAS



» Sur Daoulas, pôle commercial de semi-proximité, le SCoT prescrit que peuvent être développés sur la centralité ou en périphérie:

» Les commerces d'une surface de vente  $\geq 300 \text{ m}^2$  (surface extensible jusqu'à  $500 \text{ m}^2$  dans les PLU)

» Les Grandes surfaces alimentaires jusqu'à  $3200 \text{ m}^2$

» Les Grandes surfaces spécialisées en non alimentaire « courant » jusqu'à  $1000 \text{ m}^2$  (règle générale); dont bricolage ( $2\ 000 \text{ m}^2$ ), jardinage ( $2\ 000 \text{ m}^2$ ), Bricolage-jardinage ( $4000 \text{ m}^2$ ), Meubles ( $2000 \text{ m}^2$ ), habillement, sport, bazar-solderie.

» Avec 34 locaux commerciaux, Daoulas est la seule commune en dehors de Landerneau qui présente une structure commerciale d'une densité significative

» Un projet de zone commerciale mixte en périphérie du centre-bourg (Reun ar Moal)

» Les enjeux liés au maintien du dynamisme du centre-bourg et de la reconfiguration de la zone commerciale existante avec la création de ZAE de Reun ar Moal

## L'OFFRE DES CENTRES-BOURGS



LE TRÉHOU

» Des difficultés à maintenir les commerces dans les centres bourgs

» Des incitatives pour maintenir et diversifier l'offre : Drive Leclerc dans les épiceries de La Martyre et de Ploudiry par exemple, opérations mixtes, ...

» Enjeux du projet de territoire (en cours )

» Poursuivre l'action de redynamisation des centres-bourgs, en favorisant notamment le développement d'offres différentes de celles qui existent en périphérie

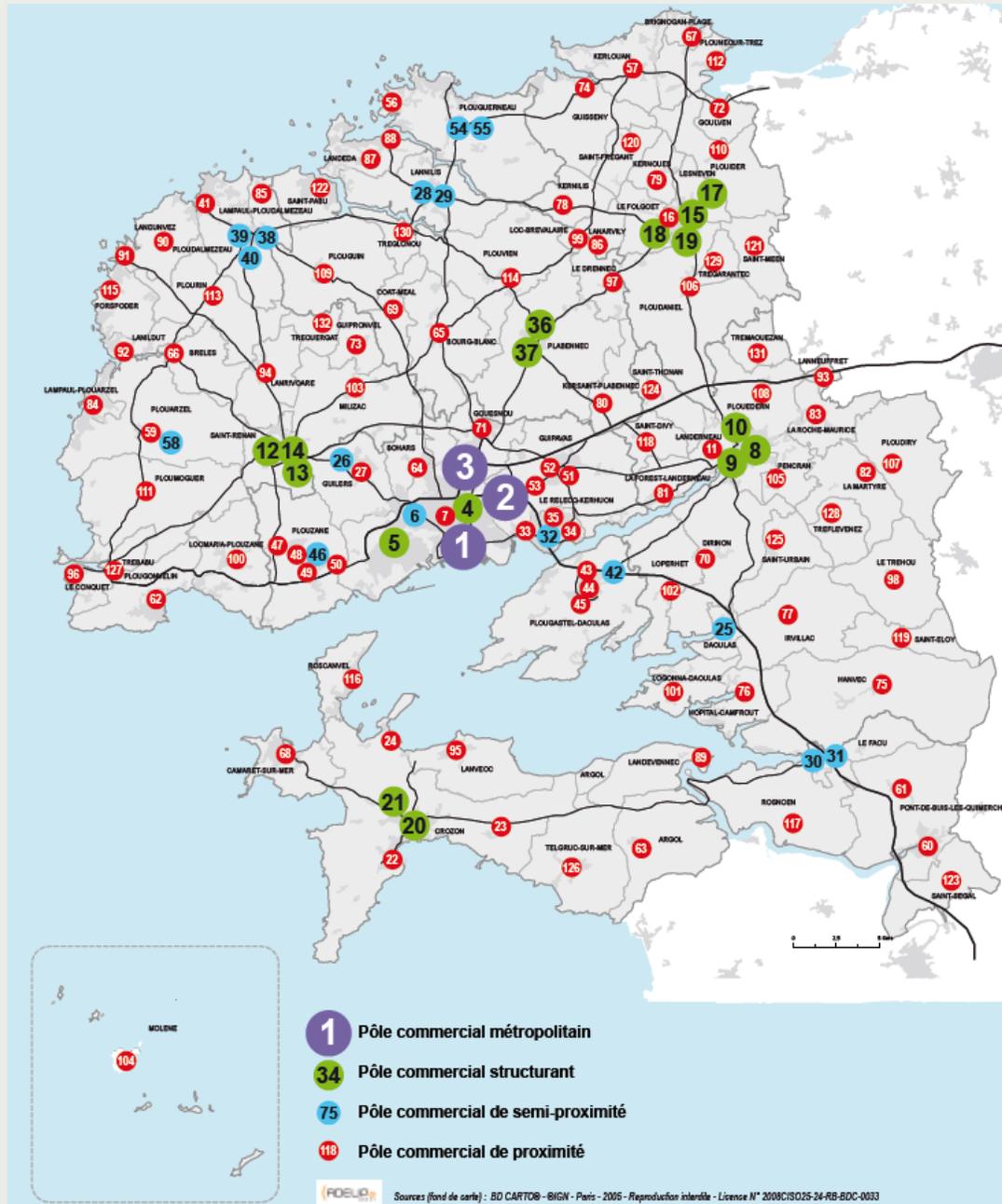
» Affirmer l'offre commerciale du territoire comme une offre d'équilibre par rapport à celle des territoires limitrophes

» Déployer un accompagnement adapté pour développer des offres commerciales différenciées sur tout le territoire de la CCPLD (ville, centre-bourgs, littoral, etc.)

» Inclure l'objectif de maintien et de développement de l'offre commerciale de proximité au sein de la politique touristique de la CCPLD

» Porter à l'échelle du Pays de Brest une réflexion globale sur la problématique de l'évasion commerciale

# L'ARMATURE COMMERCIALE IDENTIFIEE DANS LE SCOT [2011]



» Le SCoT prescrit que peuvent être développés, dans les centralités, tous types de commerces, quelles que soient l'activité et la surface de vente

» L'objectif du SCoT est essentiellement de maîtriser l'offre commerciale en périphérie :

» Installation commerciale possible uniquement sur certains sites

» Surfaces de vente encadrées pour ne pas faire concurrence aux commerces de centre (> 300 m<sup>2</sup>) et limitées en fonction de leurs statuts (plafond de surface de vente à respecter)

## 3.2. L'ATTRACTIVITÉ COMMERCIALE | SYNTHÈSE

ATOUTS	FAIBLESSES
Une attractivité commerciale en matière d'emploi et de présence de grands établissements qui est un indicateur de l'attractivité résidentielle et économique du territoire	Un secteur fragile : évolution du commerce et des services de proximité, des habitudes de consommation, concurrence de l'offre des territoires voisins, etc.
Des fonctions commerciales structurantes de pôles commerciaux sur Landerneau, reconnues au travers du SCoT, permettant le développement commercial en centralité et en périphérie sur des sites ciblés	Des autorisations de surface données par le SCoT, qui ne correspondent pas toujours aux réalités commerciales et sont susceptibles de bloquer des projets
Une offre commerciale dans le centre-ville de Landerneau qui participe au rayonnement du pôle urbain et à son attractivité touristique	Une fragilité du commerce de centre-ville qui se traduit par un phénomène de vacance commerciale, nuisant à l'attractivité d'ensemble du centre-ville
Une offre commerciale étoffée sur Daoulas qui conforte le rôle du pôle d'équilibre	Une zone commerciale en projet qui tarde à être aménagée et une zone commerciale existante qui demande à être requalifiée
Une dynamique de maintien des commerces et des services de proximité dans les communes et des initiatives innovantes	Un maillage commercial et de services fragile comportant un risque de dévitalisation des centres-bourgs

# ENJEUX

- L'affichage d'un projet de développement commercial en lien avec l'attractivité touristique de la CCPLD et la qualité de son cadre de vie
- L'attractivité commerciale de Landerneau, pôle commerciale principal de la CCPLD
- Le maintien du dynamisme et le renouveau commercial du centre de Daoulas
- La vie des centres-bourgs au travers du maintien des commerces et services de proximité

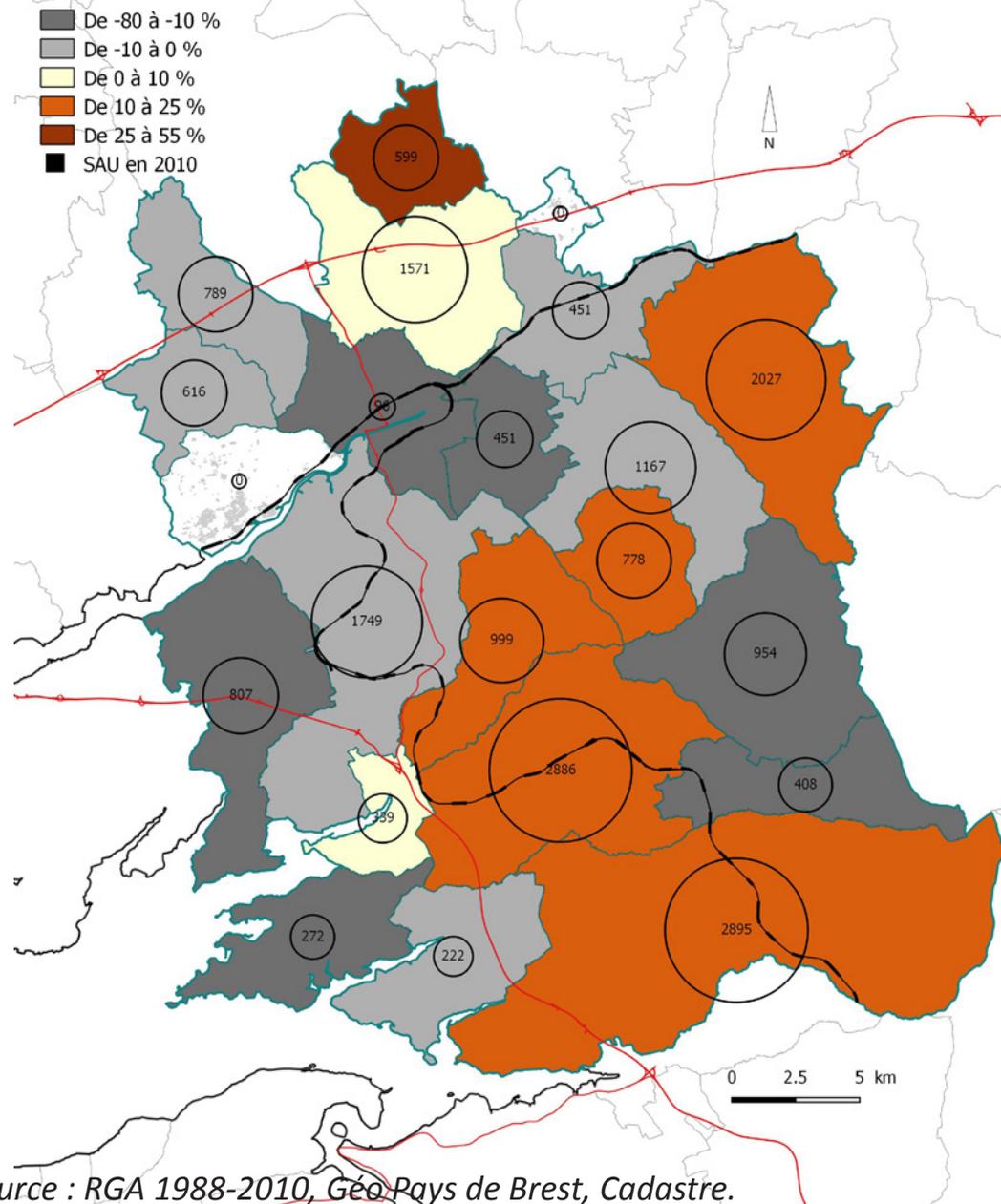
## 3.3.

# LA VALORISATION DES RESSOURCES NATURELLES ET CULTURELLES

- > AGRICULTURE
- > TOURISME
- > LITTORAL
- > ÉNERGIES

# LA MUTATION DE L'ÉCONOMIE AGRICOLE

Evolution de la SAU entre 1988 et 2010 et SAU en 2010



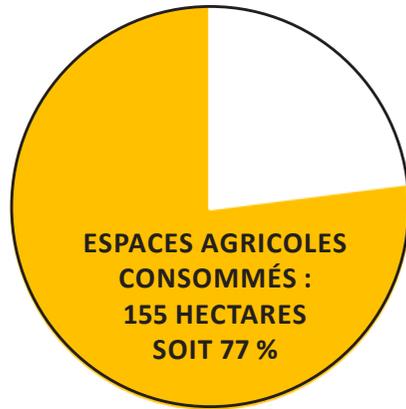
Source : RGA 1988-2010, Géo Pays de Brest, Cadastre.

» Un territoire « tendu » au niveau du foncier agricole avec une SAU qui reste relativement stable depuis une 20<sup>aine</sup> d'années (1,7% de la SAU a été perdue entre 1988 et 2010)

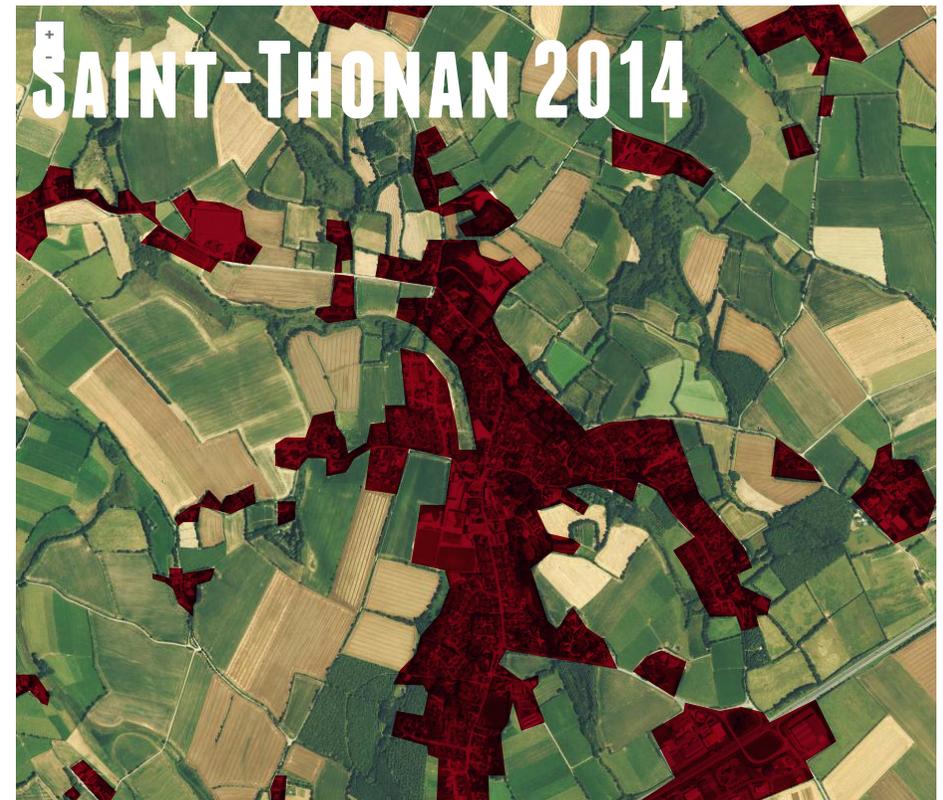
» Les évolutions à l'œuvre :

- » Un nombre d'exploitations en forte régression sur la période : divisé par 2,6 entre 1988 et 2010 (346 exploitations en 2010)
- » Le passage de 22 hectares de SAU en moyenne par exploitation en 1988 à 58 en 2010
- » Le nombre d'unités de travail annuel divisé par 2 sur la même période (781 UTA en 2010)
- » L'apparition de friches agricoles (bâtiments d'élevage notamment)
- » L'augmentation des circulations agricoles et des conflits d'usage sur la route

# LA MUTATION DE L'ÉCONOMIE AGRICOLE



- » 155 hectares d'espaces agricoles consommés, soit 77 % des surfaces consommées entre 2005 et 2015
- » Soit 20 ha par an
- » Soit 1/2 exploitations par an (moyenne 45 ha / exploitation)



# UN POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE



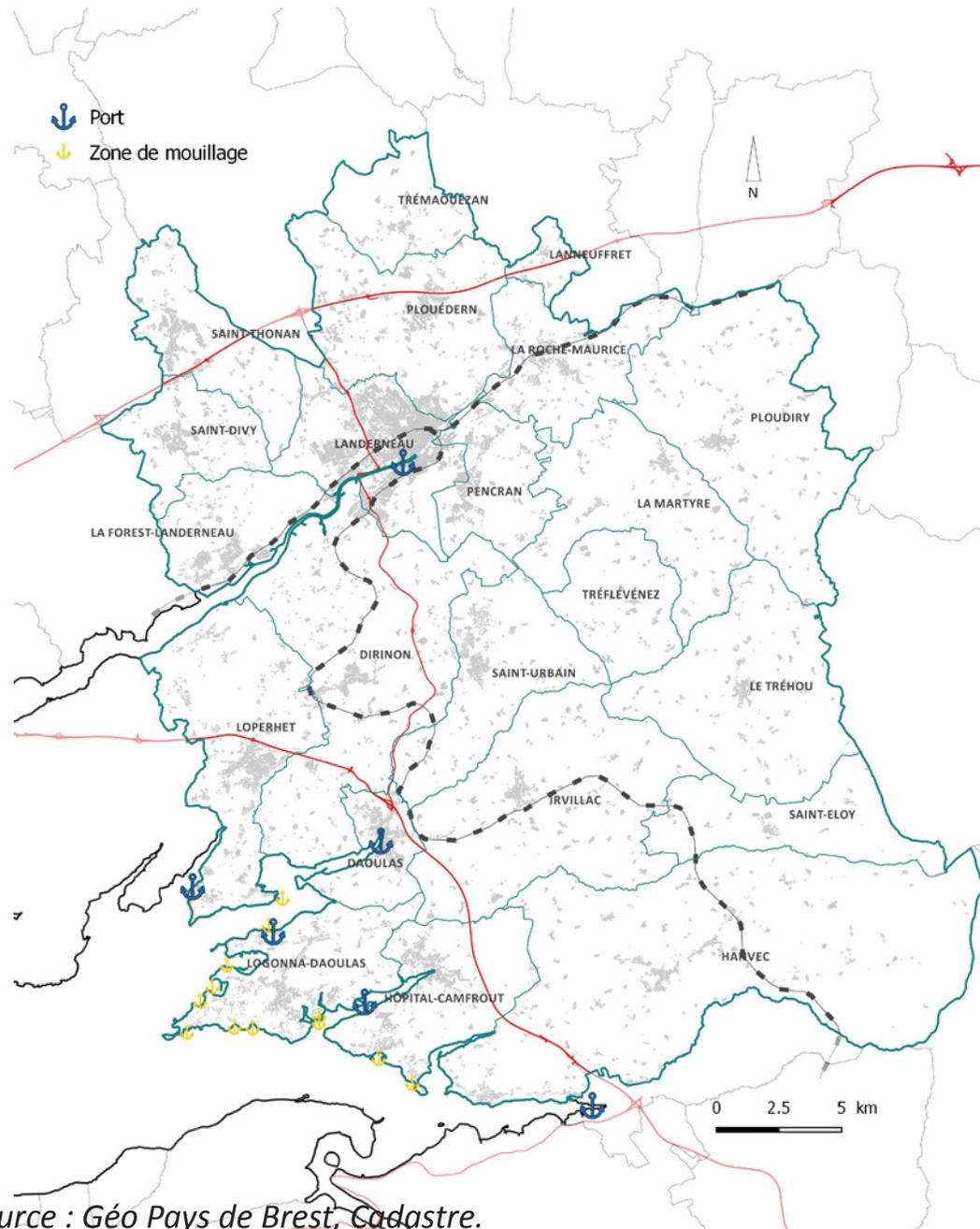
» Le territoire de la CCPLD dispose d'atouts touristiques importants : FEHL, patrimoine religieux, littoral et équipements nautiques, ...

» La CCPLD agit selon 4 axes en matière touristique : les accueils touristiques de proximité, la valorisation du patrimoine, les sentiers de randonnée, le nautisme

» Une mise en valeur du potentiel touristique à deux échelles aujourd'hui : CCPLD et Pays de Brest (BTO)



# LE DEVELOPPEMENT DE L'ECONOMIE LITTORALE



Source : Géo Pays de Brest, Cadastre.

» La mer utilisée comme socle de plusieurs activités :

- » Activités professionnelles de pêche et d'aquaculture : Pors Beac'h, Hanvec, ...
- » Activités de transformations industrielles : cosmétiques, alimentation, ...
- » Activités balnéaires et de plaisance : ports, mouillages, centres nautiques, ...

» Des activités économiques liées aux ressources littorales encore peu intégrées dans les réflexions d'aménagement et de planification

## LE POTENTIEL ENERGETIQUE ENCADRE PAR LE SRCAE\* [2013-2018]

» Mobiliser le potentiel éolien terrestre, 14 des 22 communes de la CCPLD en zone favorable pour le développement du grand éolien :

» Objectif : réaliser la couverture des besoins régionaux par la production renouvelable régionale (23 %).  
[Pacte électrique breton signé en 2010, traduit dans le SRCAE].

» Communes de la CCPLD en zone favorable pour le développement du grand éolien :  
Dirinon, Hanvec, l'Hôpital-Camfrout, Irvillac, la Forest-Landerneau, La Martyre, La Roche-Maurice, Landerneau, Le Trehou, Pencran, Ploudiry, Saint-Eloy, Saint-Urbain, Tréflévénéz

\*LE SCHEMA REGIONAL CLIMAT AIR ENERGIE

» Soutenir l'émergence et le développement des énergies marines

» Mobiliser le potentiel éolien offshore

» Accompagner le développement de la production électrique photovoltaïque

» Favoriser la diffusion du solaire thermique

» Soutenir et organiser le développement des opérations de méthanisation

» Soutenir le déploiement du bois-énergie

La biomasse bois-énergie est aujourd'hui la première ressource pour la production renouvelable et a vocation à l'horizon 2020 et 2050 à conserver une place prédominante

DIRINON



### 3.3. LA VALORISATION DES RESSOURCES NATURELLES ET CULTURELLES | SYNTHÈSE

ATOUTS	FAIBLESSES
Une économie agricole dont la matière première, la surface agricole utilisée, est stable depuis une trentaine d'années	Une forte pression sur les terres agricoles laissant peu de marges de manœuvre pour les futurs projets Une mutation de l'économie agricole générant l'augmentation des friches agricoles, des circulations des engins, des pressions foncières, etc.
Des atouts touristiques très développés assurant une renommée au territoire entre culture, nature et littoral	Un manque d'offre d'hébergements et de sites marchands, notamment sur le littoral (campings, gîtes, chambres d'hôtes, etc.), frein à sa valorisation
Une quinzaine de ports et de zones de mouillage assurant une capacité d'accueil intéressante pour la plaisance	Des sites nautiques diversement valorisés, limitant les retombées locales et le développement d'une identité maritime du territoire
Des potentiels de valorisation des énergies renouvelables importants et diversifiés	Une absence d'organisation, hormis sur la filière bois (Ener'gence), limitant le développement des énergies renouvelables

## 3.3. LA VALORISATION DES RESSOURCES NATURELLES ET CULTURELLES | SYNTHÈSE

### ENJEUX

- La place des activités agricoles dans le paysage économique de la CCPLD
- La prise en compte des évolutions des activités agricoles dans le schéma territorial : agrandissement des exploitations, nouvelles installations, nouvelles filières, etc.
- Le renforcement du tourisme autour de la culture, du patrimoine et du littoral avec des équipements et des infrastructures adaptés (hébergements, etc.)
- Le potentiel de valorisation des «énergies renouvelables» du territoire

# PARTIE 4

## ENVIRONNEMENT ET PAYSAGES

- 4.1. LA PRÉSERVATION DU SOCLE NATUREL ET AGRICOLE ET DE SES FONCTIONNALITÉS
- 4.2. LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE

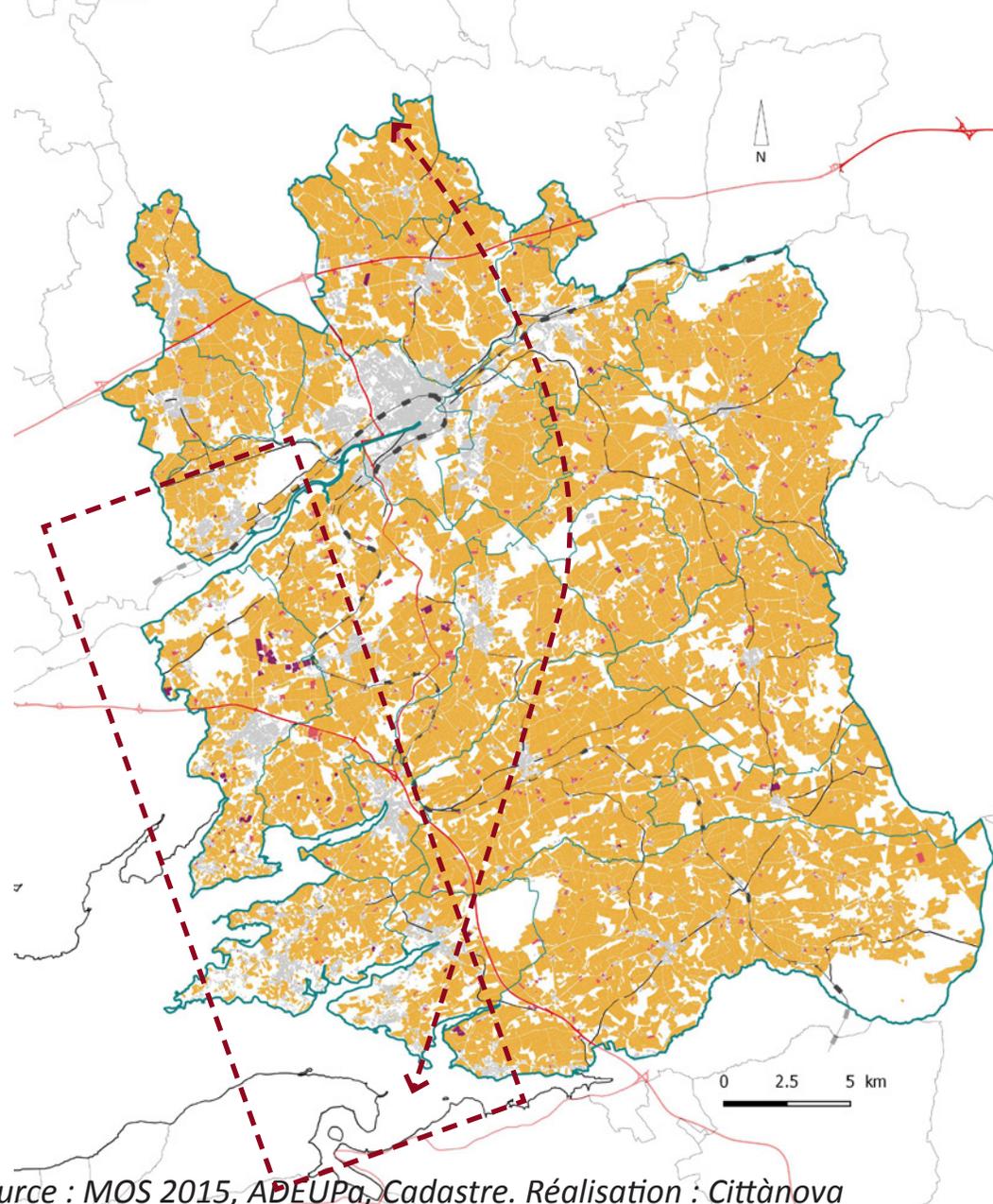
## 4.1.

# LA PRÉSERVATION DU SOCLE NATUREL ET AGRICOLE ET DE SES FONCTIONNALITÉS

- > ESPACES AGRICOLES
- > ESPACES NATURELS
- > TRAME VERTE ET BLEUE

# LA PREMIERE IDENTITE DU SOCLE PHYSIQUE

L'OCCUPATION DU SOL LIÉE À L'AGRICULTURE



Source : MOS 2015, ADEUPa, Cadastre. Réalisation : Cittànova

23 580 HA

62% DE L'OCCUPATION DU SOL DE LA CCPLD

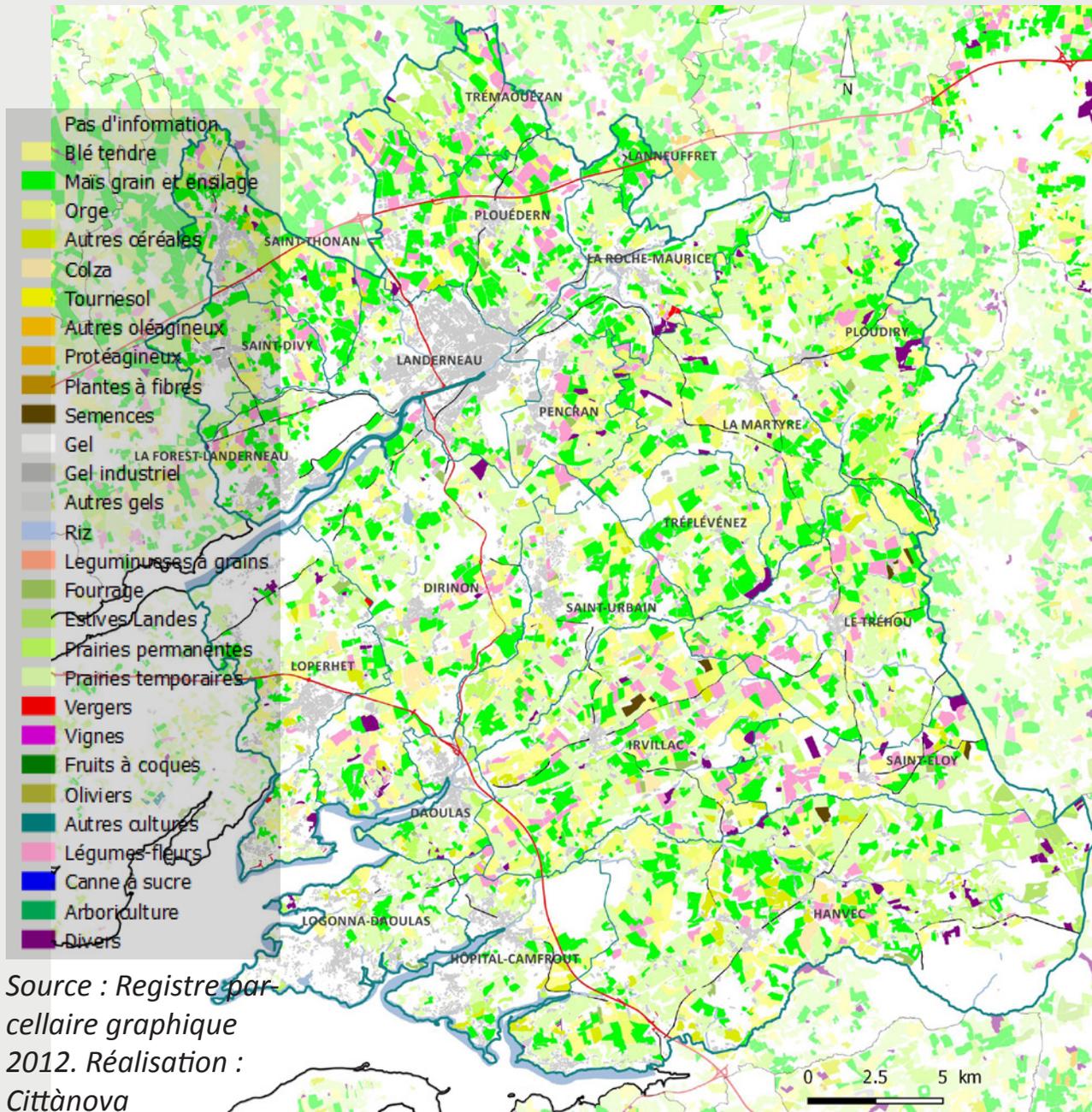
» Le type **polyculture-élevage** associant prairies, cultures de fourrages et de céréales ainsi qu'élevages bovins, porcins et de volailles est dominant, mais localement les **cultures maraîchères** peuvent être majoritaires.

» DES ZONES À ENJEU SPÉCIFIQUES SCOT [2011] :

» Les zones littorales à enjeu de reconquête foncière, qui correspondent au sud-ouest de l'Elorn. Dans ces espaces, l'objectif est de favoriser la reconquête de la fonctionnalité et de la dynamique agricoles en contenant l'extension urbaine et en évitant le mitage ;

» Les zones sous influence urbaine. Dans ces espaces l'objectif est d'explicitier sur le long terme les perspectives d'extension urbaine.

# LA PERENNITE DES ESPACES AGRICOLES



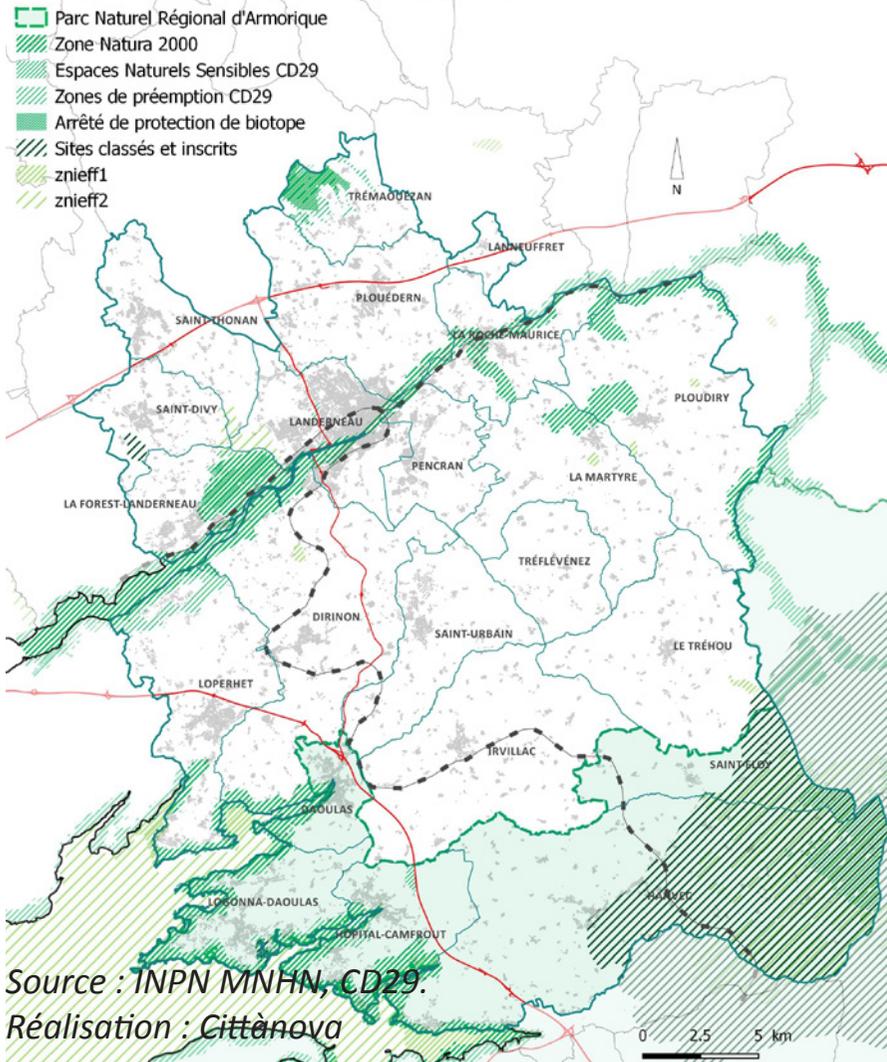
## » Prescriptions du SCoT [2011] :

- » Réduire de 25 % par rapport à la décennie 2000, la consommation d'espaces agricoles pour les besoins d'habitat (9 ha/an)
- » Garantir une pérennité à 20 ans des espaces agricoles situés dans l'espace agricole majeur du pays de Brest
- » Limiter la fragmentation des espaces agricoles
  - » Il ne peut pas y avoir changement de destination des bâtiments sauf lorsque ceux-ci présentent un intérêt architectural et si le changement est lié à des activités de diversification de l'activité agricole (gîtes, accueil pédagogique, nouvelles productions...)

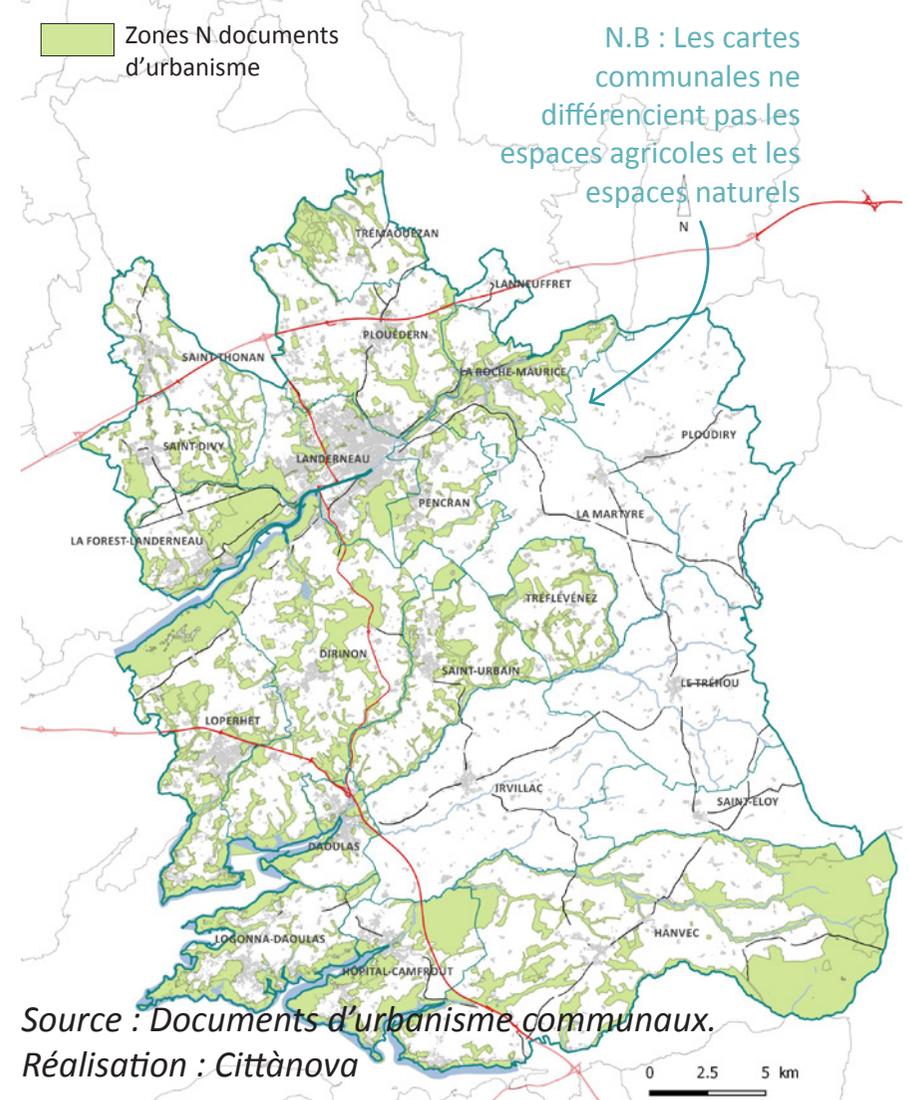
# LES MILIEUX ET ESPECES INVENTORIEES / GERES / PROTEGES

- » Superficie des espaces naturels (2015) : 8 250 ha, soit 22% du territoire de la CCPLD (Source : MOS, Adeupa)
- » Une connaissance et des protections concentrées sur le littoral et le sud du territoire
- » 8 communes soumises à l'application de la loi Littoral : protection renforcée des espaces naturels

Les espaces naturels inventoriés, protégés et gérés

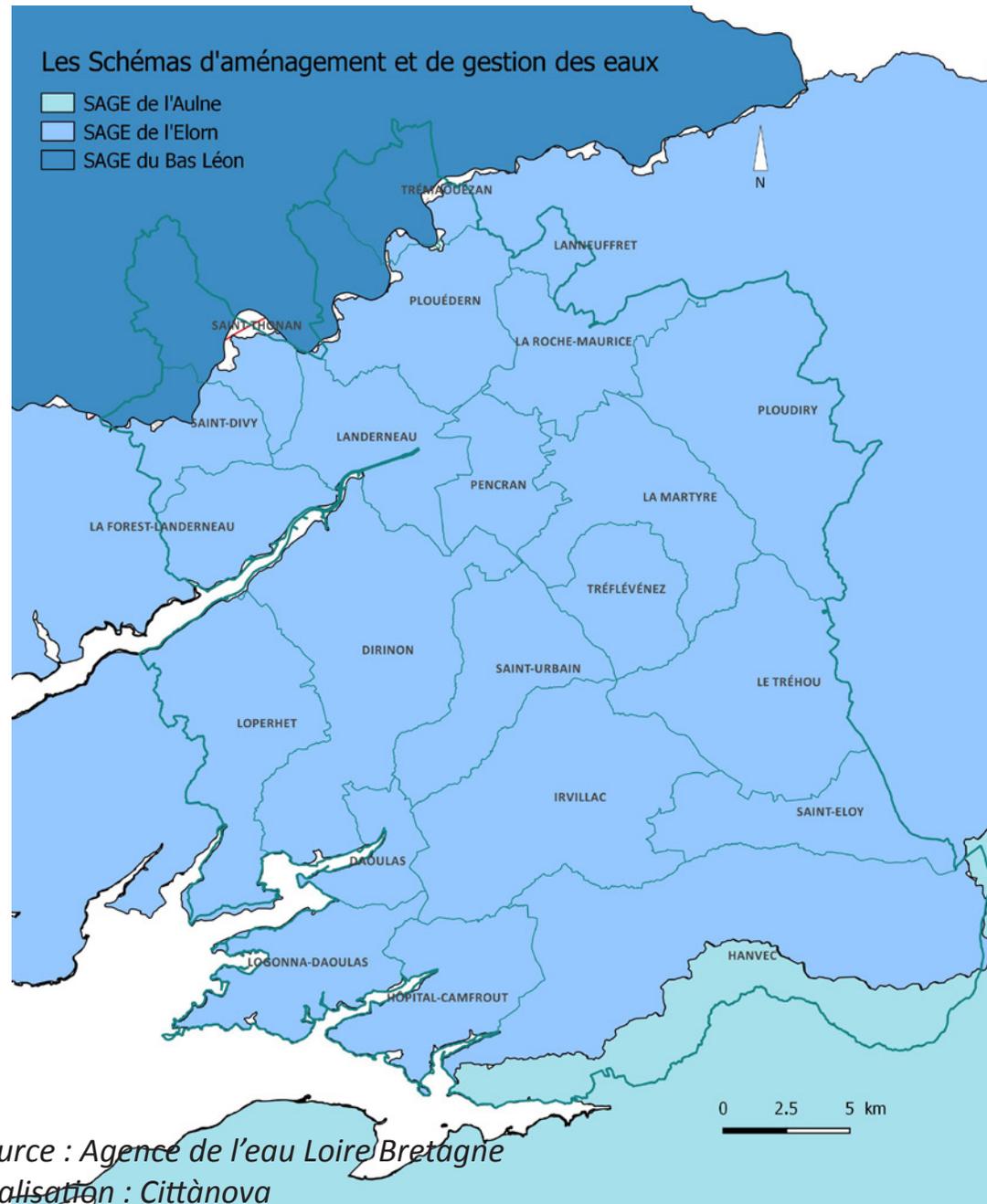


Source : INPN MNHN, CD29.  
Réalisation : Cittànova



Source : Documents d'urbanisme communaux.  
Réalisation : Cittànova

# LA GESTION DE L'EAU ET DES ZONES HUMIDES



» L'importance de l'eau (mer, cours d'eau, zones humides, etc.) dans le patrimoine naturel de la CCPLD

» Une gestion et une protection des ressources assurées notamment par les SAGE, qui mettent en avant :

- » la protection des zones humides
- » la préservation des cours d'eau
- » le maintien de la biodiversité

- » Un bon niveau de connexions entre les espaces hormis au Nord de l'Elorn
- » Des réservoirs de biodiversité liés au cours d'eau, aux milieux littoraux, aux boisements et landes
- » Deux corridors d'intérêt régional identifiés sur le territoire : Monts d'Arrée et Vallée de l'Aber Wrac'h
- » Un « corridor territoire » concerne le S/E en lien avec le réservoir des Monts d'Arrée
- » Des éléments de fracture et d'obstacles à la circulation des espèces (voies ferrées, 2 RN, RD, obstacles sur l'Elorn, La Mignonne et le Camfroust)
- » Des fragilités dans les communes à dominante périurbaine

**■** Réservoirs régionaux de biodiversité

Note : les réservoirs régionaux de biodiversité sont des territoires au sein desquels la biodiversité est la plus riche. Ce sont également des territoires présentant une grande perméabilité interne, au sein desquels les milieux naturels sont très connectés.

**—** Cours d'eau de la trame bleue régionale

Note : les cours d'eau de la trame bleue régionale constituent à la fois des réservoirs régionaux de biodiversité et des corridors écologiques régionaux. Leur cartographie n'est qu'indicative et il convient de se référer à la notice explicative de la carte. Ne sont pas représentés les cours d'eau des têtes de bassin versant également intégrés à la trame bleue régionale mais dont il n'existe pas de cartographie régionale.

### • Corridors écologiques régionaux

**→** Corridors - territoires

Note : ces corridors sont des territoires au sein desquels le niveau de connexion entre milieux naturels est très élevé. Dans ce contexte de milieux naturels souvent très imbriqués, il n'est pas possible d'identifier des axes de connexion préférentiels. L'ensemble du territoire fonctionne comme un corridor régional.

### Corridors linéaires

- associés à une forte connexion des milieux naturels
- associés à une faible connexion des milieux naturels

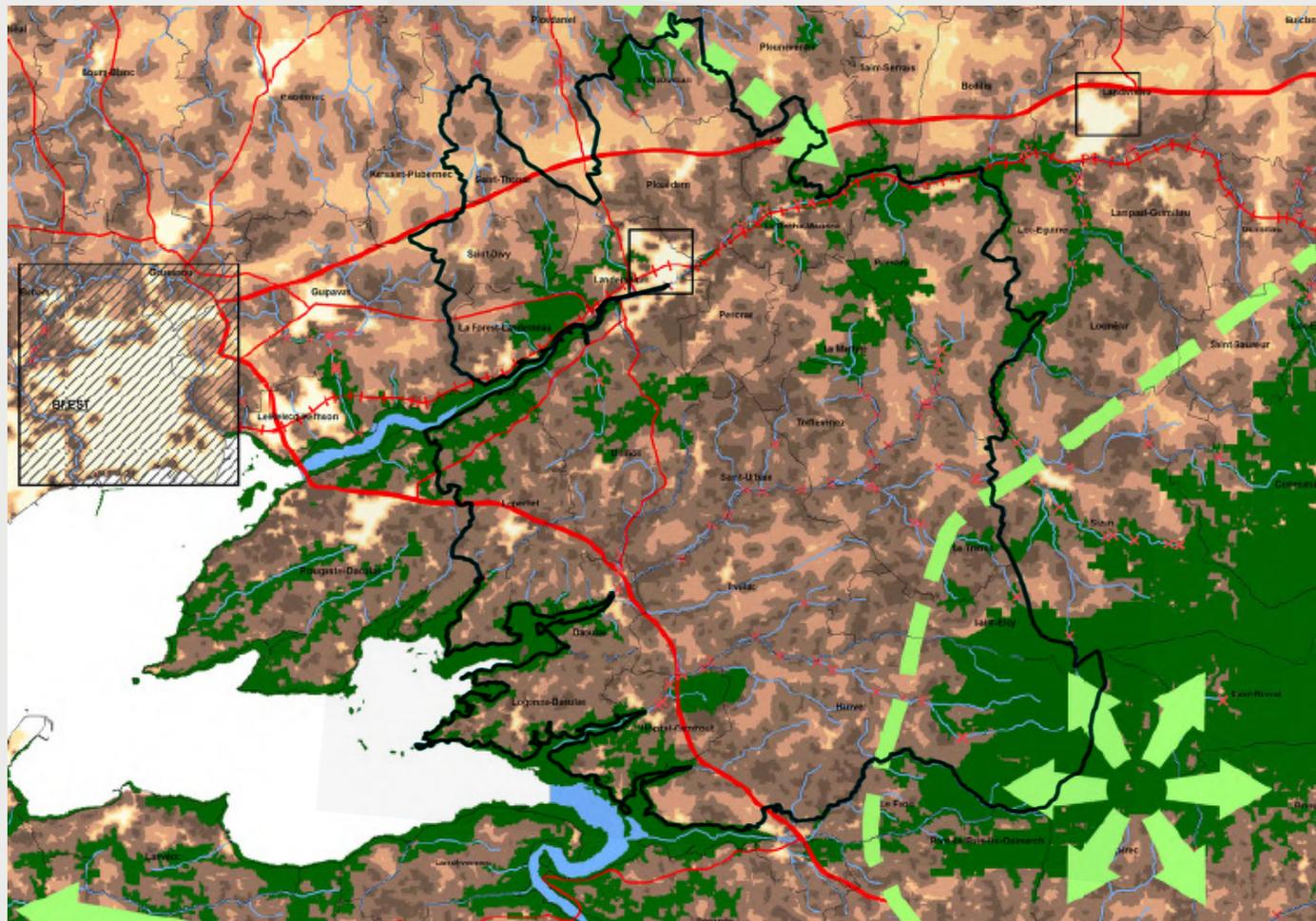
Note : ces corridors sont représentés sous forme de flèche qui visualise le principe des connexions d'intérêt régional. La localisation de ces connexions n'est donc pas à associer précisément à la position des flèches.

### • Espaces contribuant au fonctionnement des continuités écologiques

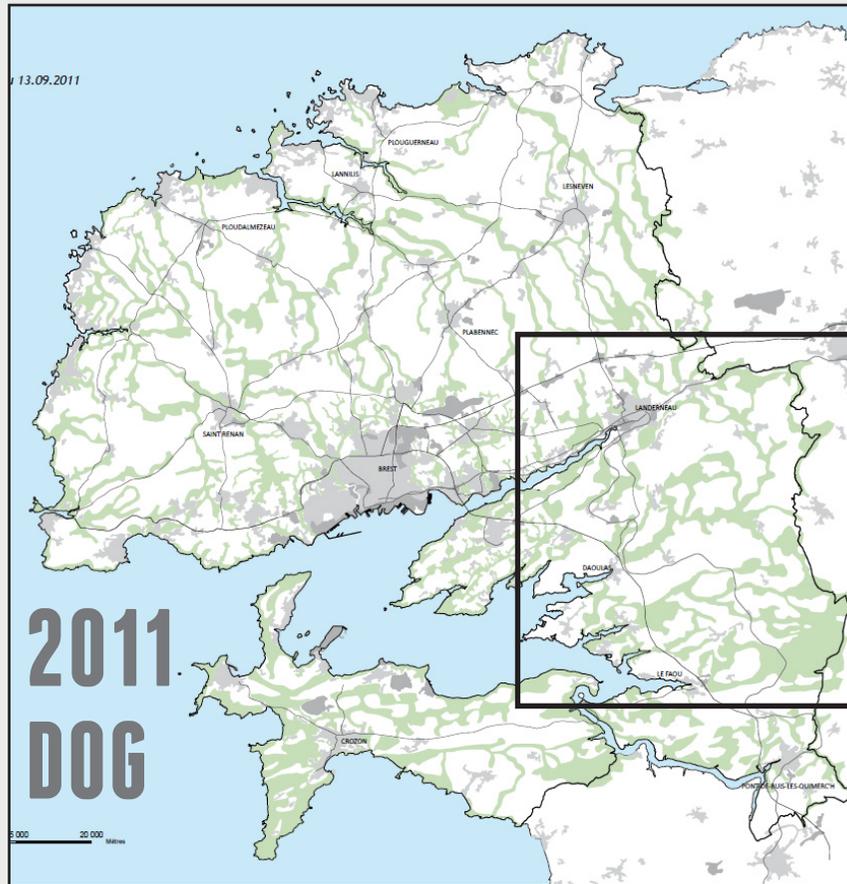
- Espaces au sein desquels les milieux naturels sont fortement connectés
- Espaces au sein desquels les milieux naturels sont faiblement connectés

### 2. ÉLÉMENTS DE FRACTURE ET D'OBSTACLES À LA CIRCULATION DES ESPÈCES

- Route à 2x2 voies
- Autre route ayant un trafic supérieur à 5000 véhicules / jour
- +** Voie ferrée à deux voies (y compris projet de LGV Rennes - Le Mans)
- ×** Obstacle à l'écoulement sur les cours d'eau



# LE SCoT : DES ELEMENTS DE CADRAGE



» Une premier dessin de la trame verte et bleue identifiée dans le SCoT (2011) à affiner dans le cadre des documents locaux d'urbanisme

## » SCoT [2011] Prescriptions

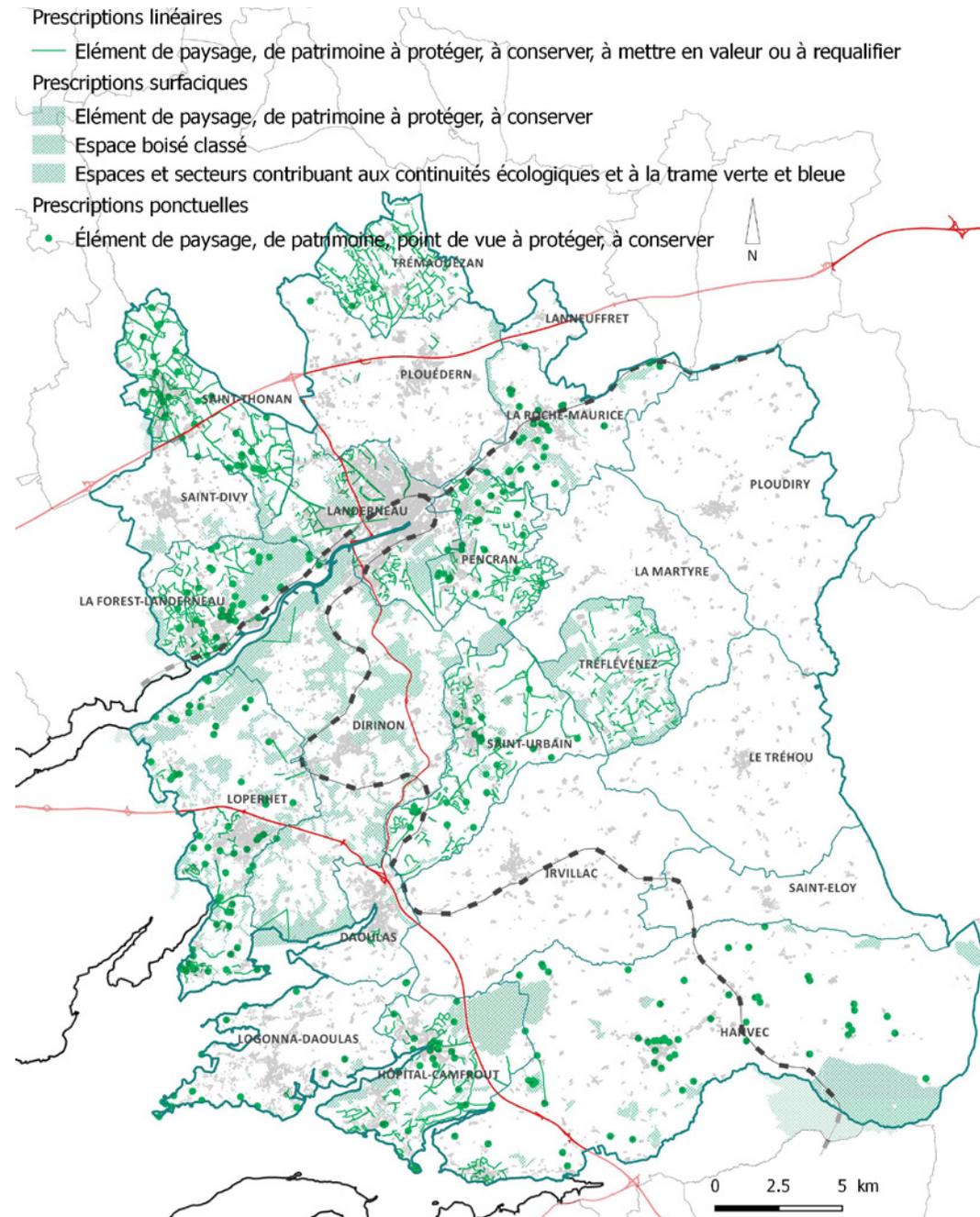
» Utiliser l'ensemble des outils permettant le maintien des continuités vertes et bleues existantes et de s'assurer des continuités avec les territoires environnants par :

- l'identification et l'inventaire des zones humides afin de les préserver ou de les restaurer,
- l'identification et l'inventaire des cours d'eau,
- l'identification des éléments naturels d'intérêt local à conserver dans les OAP
- l'identification des structures bocagères dans les documents d'urbanisme, avec classement et/ou inscription des haies et des talus les plus structurants du fait de leur rôle hydrographique et/ou paysager

## » SCoT [2011] Recommandations

- » Reconstituer les ripisylves le long des cours d'eau
- » Mettre en place un recul enherbé de part et d'autre des cours d'eau
- » Identifier, dans le cadre de l'étude paysagère, les boisements de qualité, les haies et talus les plus structurants du fait de leur rôle hydrographique et/ou paysager en espaces boisés classés, en éléments identifiés du paysage, au titre de la loi Paysage (L.151-19 du code de l'urbanisme),
- » Créer un inventaire des haies structurantes (rôle hydraulique, paysager...)

# UN DEBUT DE TRADUCTION DE LA TVB DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME



- » Un repérage dans les Plans locaux d'urbanisme les plus récents des éléments naturels, de paysage et contribuant à la TVB au titre de prescriptions ponctuelles, linéaires et surfaciques
- » Un repérage qui traduit des diagnostics environnementaux
- » Un enjeu d'harmonisation de ces repérages à l'échelle du PLUi et de compléments pour les communes n'ayant pas de PLU.

## 4.1. | LA PRÉSERVATION DU SOCLE NATUREL ET AGRICOLE ET DE SES FONCTIONNALITÉS

ATOUTS	FAIBLESSES
Des espaces agricoles bien représentés comprenant une diversité de pratiques et de cultures, témoins d'une économie agricole dynamique et diversifiée	Des zones plus fragilisées, sur le littoral et les zones à dominante urbaine et périurbaine, du fait de la pression foncière sur ces espaces
Un espace agricole multifonctionnel, support d'un patrimoine bâti rural important	Un bâti historiquement dispersé qui a été renforcé au fil du développement du territoire et qui constitue aujourd'hui un mitage des terres agricoles, pouvant générer des dysfonctionnements (enclavement de parcelles, épandage, conflits d'usage, etc.)
Des espaces naturels riches et variés, reconnus et pérennisés pour leur valeur patrimoniale au travers de protections réglementaires et contractuelles	De vastes « zones blanches » de protection et de connaissance laissant la « nature ordinaire » sans objectifs de gestion ou de protection
Des cours d'eau, zones humides et tourbières dont l'importance est reconnue et protégée au travers des SAGE	
Un bon niveau de connexions entre les espaces au Sud de l'Elorn et deux corridors d'intérêt régional qui témoignent d'une bonne préservation du territoire	Des éléments de fracture et d'obstacles à la circulation des espèces (voies ferrées, 2 RN, RD, obstacles sur l'Elorn, La Mignonne et le Camfrout) et des fragilités dans les communes à dominante périurbaine
Des continuités vertes et bleues protégées au travers des POS et PLU les plus récents	Un repérage et une protection inégales en fonction de l'état d'avancement des documents d'urbanisme et des recensements hétérogènes entre les communes, ne permettant pas une cohérence d'ensemble

## 4.1. | LA PRÉSERVATION DU SOCLE NATUREL ET AGRICOLE ET DE SES FONCTIONNALITÉS

### ENJEUX

- La limitation des prélèvements sur les espaces agricoles et la réduction de la consommation d'espace, notamment pour les besoins de l'habitat
- La définition des espaces agricoles majeurs et des espaces agricoles pérennes
- La traduction d'objectifs supra-communautaires de protection prioritaire des espaces agricoles périurbains et littoraux
- La protection des espaces naturels patrimoniaux et des zones humides
- La traduction de grandes continuités écologiques dans le futur PLUi dans une logique de préservation
- La préservation et le renforcement des continuités écologiques à traduire sur les communes au nord de l'Elorn
- La conjugaison du développement du territoire et de la préservation du socle agricole, naturel et de ses fonctionnalités pour maintenir les grands équilibres à l'œuvre

## 4.2.

# LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE

- > LE GRAND PAYSAGE
- > LA COMMUNE
- > LE QUARTIER

## 4.2.1 | LE GRAND PAYSAGE

» 4 des 7 grandes unités paysagères du Pays de Brest sont présentes sur la CCPLD :

Recommandations du SCoT 2011 :

- Le **Plateau Léonard** : préserver au maximum les **vues** existantes et profiter des aménagements d'espaces publics et de nouvelles liaisons douces pour en augmenter le nombre
- Les **Marches de l'Arrée** : préserver la **covisibilité** entre coteaux et préserver les silhouettes des communes permettant leur identification et formant des points de repères dans le paysage
- Les **Estuaires de la rade de Brest** : éviter le **mitage** qui affaiblit le contraste entre la côte, les bourgs et la campagne
- La **Rade de Brest** : éviter les projets de mise en valeur ponctuels au profit d'une **vision d'ensemble** visant à associer les éléments géographiques du patrimoine, les équipements nautiques et les itinérances maritime, littorale et terrestre.



Source : Entités paysagères du SCoT. Fond de plan : MNT - Géoportail.

Réalisation : Cittanova

# SILHOUETTES DES BOURGS ET ENTREES DE VILLE

## » SCoT [2011] - Recommandations :

» Gérer les **transitions entre les zones urbaines et les espaces naturels** en appuyant les extensions d'urbanisation sur les continuités vertes existantes ou en créant des continuités vertes autour de l'urbanisation,

» Affirmer dans les documents d'urbanisme le principe de respect de la silhouette du centre de la commune

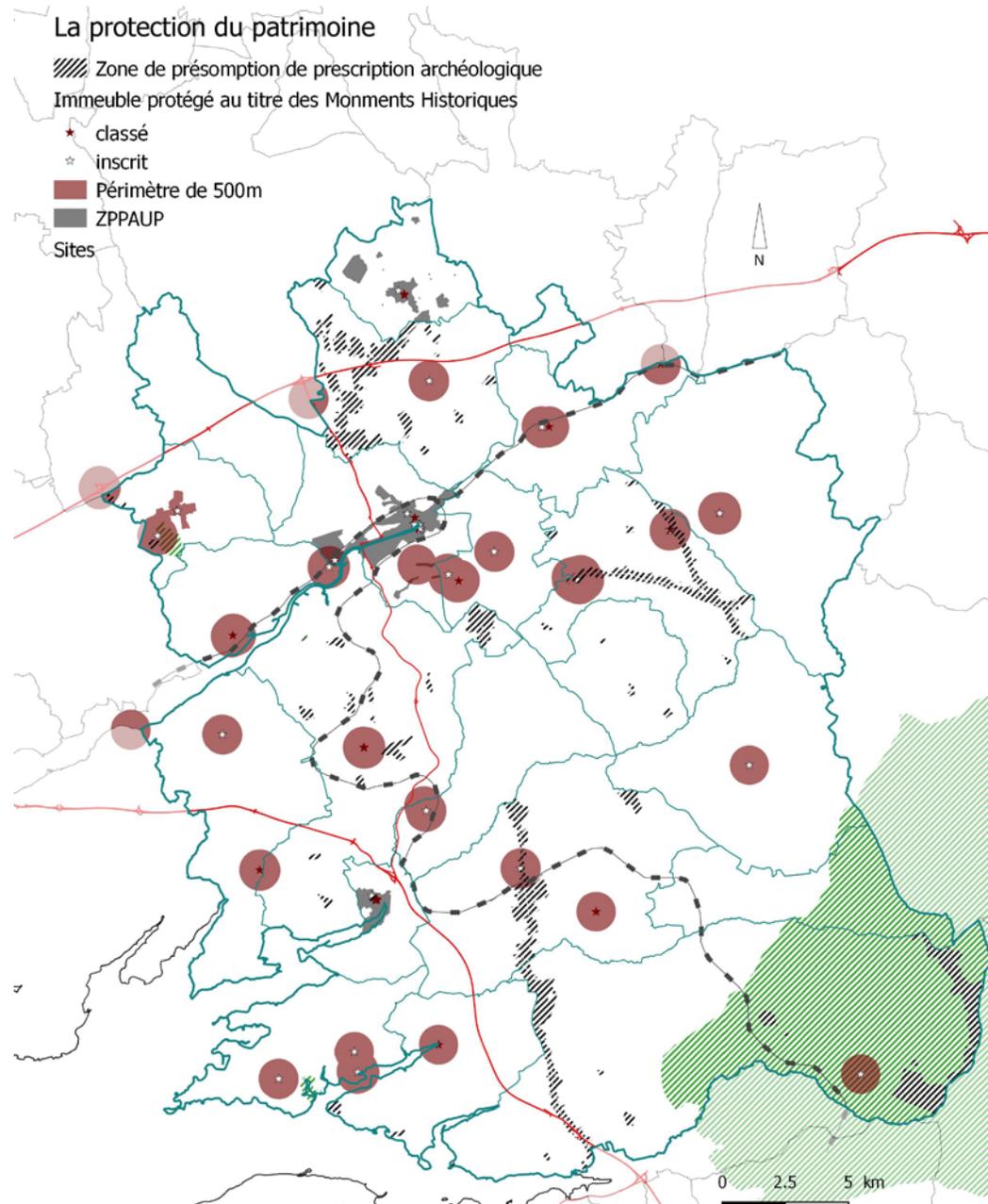
## » Concernant les **entrées de ville** :

- Mener une réflexion spécifique comportant un diagnostic, une définition des objectifs à atteindre (mise en valeur/ protection / qualification...) et des moyens pour y parvenir

- Envisager la mise en place de zonages de publicité visant le contrôle de l'affichage



# LES COMMUNES PATRIMONIALES



» Seules les communes de **Tréflévénez** et de **Saint-Thonan** ne comptent aucune **protection patrimoniale**

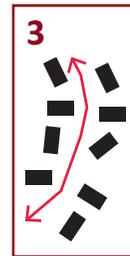
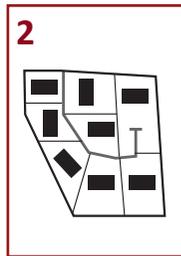
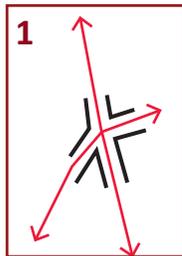
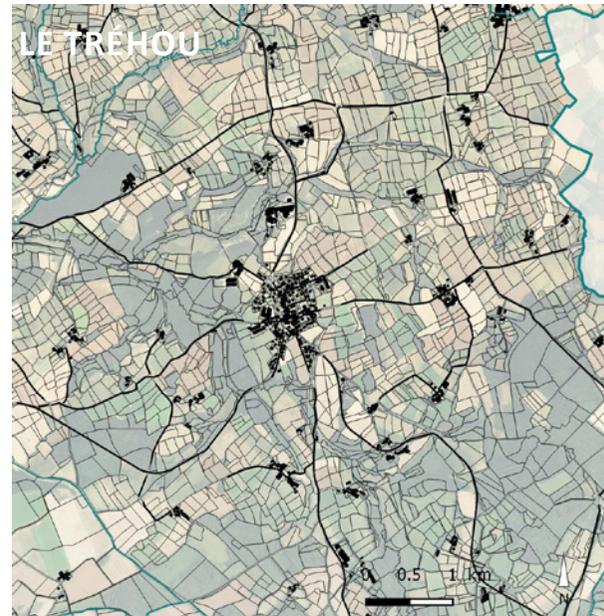
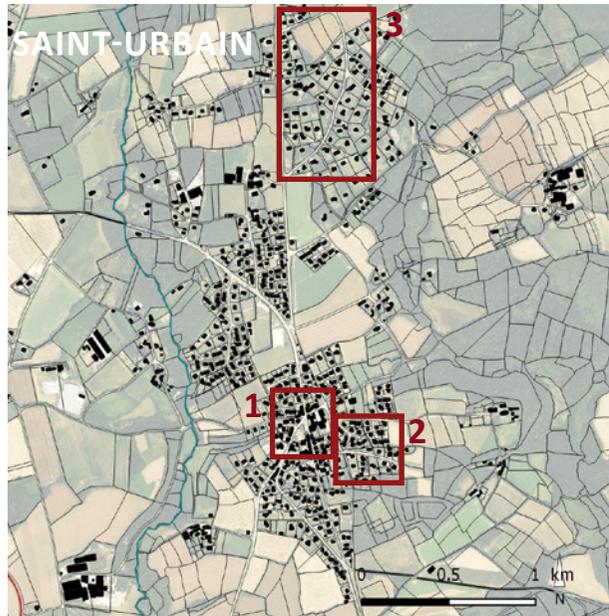
» **3 sites Inscrits** (abords du Manoir de La Haye, Saint-Divy; abords de l'étang de Moulin Mer, Logonna-Daoulas; Les Monts-d'Arrée) et **1 site Classé** (Rochers de Kermenguy, Dirinon)

» **Les deux pôles urbains du territoire et Trémaouézan** inscrits dans une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager dont celle de Landerneau en cours de conversion en **AVAP**.

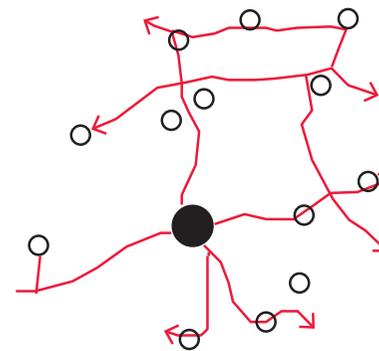
» En dehors du patrimoine protégé, le SCoT recommande :

- D'identifier et de localiser les éléments patrimoniaux et paysagers dans les documents d'urbanisme (article L 151-19 du CU)
- D'élaborer un guide de recommandations architecturales et paysagères pour les bâtiments agricoles, pouvant être intégré aux documents d'urbanisme

# TPOLOGIES URBAINES



» L'**habitat urbain** reste peu dense. Hormis dans le centre-ville de Landerneau et dans les **noyaux historiques [1]** des bourgs, les extensions récentes sous forme de **lotissements [2] ou réalisées au « coup par coup » [3]** sont majoritaires, sans réelle transition entre ces types de développements distincts.



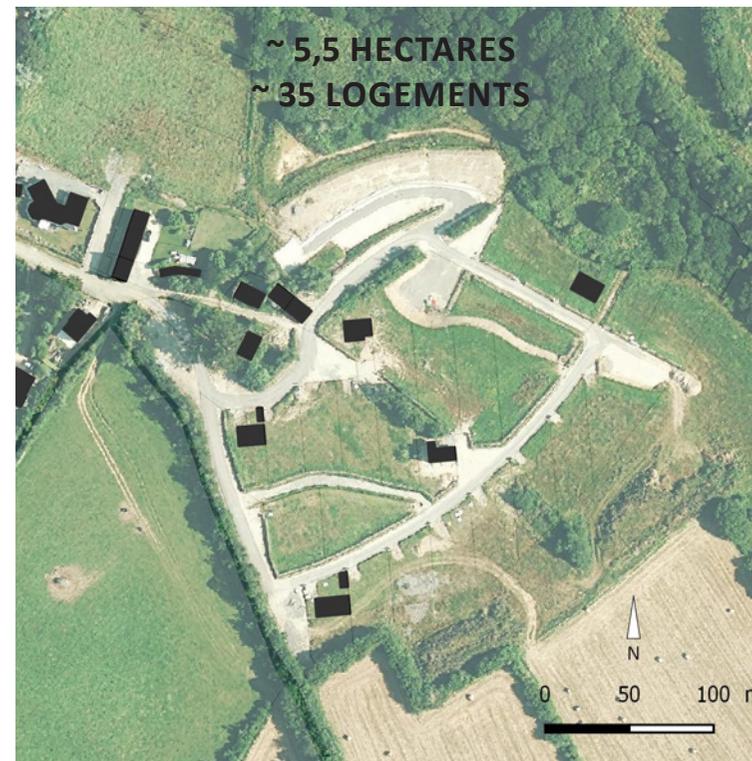
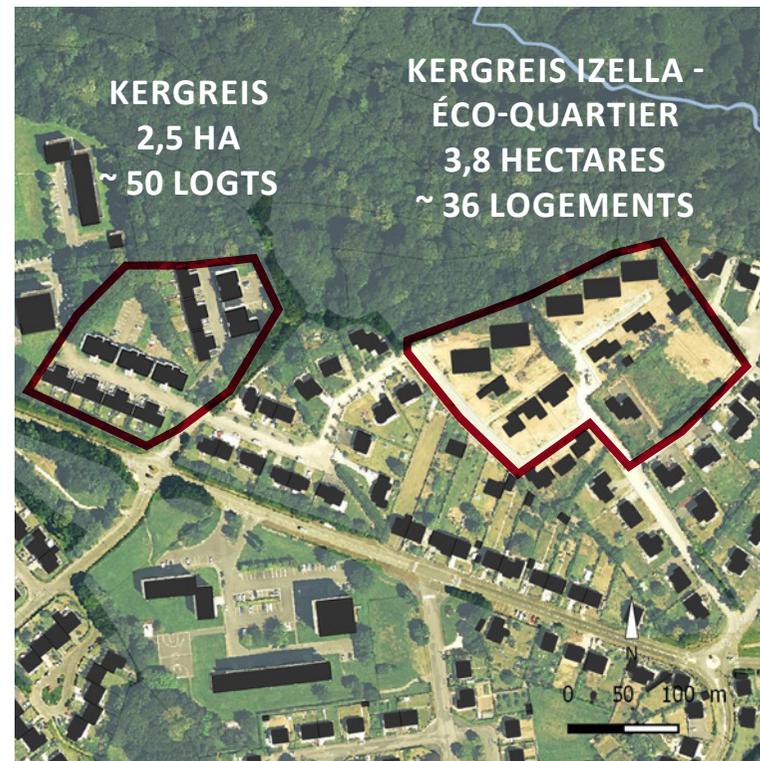
» L'**habitat rural** est historiquement dispersé. Autour d'un bourg, formant une petite agglomération, il existe des dizaines de petits hameaux reliés entre eux par un réseau viaire très touffu.



» L'**urbanisation littorale** a progressé de 70 % en 25 ans. Urbanisation diffuse de maisons individuelles :

- de manière **linéaire** le long de routes littorales, parfois parallèles au trait de côte;
- **en épaisseur** en accroche d'un hameau historique

# ALLIER QUALITE PAYSAGERE ET DENSITE



## » Le SCoT [2011] recommande :

- D'affirmer la dimension paysagère au cœur des opérations d'aménagement des villes et des bourgs au travers de chartes paysagères, des PLU, de procédures de ZAC...

» Le SCoT fixe des densités minimum par hectare pour les projets de nouveaux logements [recommandations]

## DENSITÉS MINIMUM À L'HECTARE :

LANDERNEAU :  
20 LOGEMENTS/HA

DAOULAS :  
15 LOGEMENTS / HA

AUTRES COMMUNES :  
12 LOGEMENTS/HA

ATOUTS	FAIBLESSES
<p>Une grande diversité d'entités paysagères issues d'un relief varié et d'une façade littorale, conférant au territoire une qualité de cadre de vie</p>	<p>Des mutations à l'œuvre sur chacune de ces entités fragilisant leur valeur paysagère (typologies et implantations des développements urbains, régression du bocage, enrichissement, etc.)</p>
<p>Des développements de petite échelle qui permettent de préserver une cohérence d'ensemble des silhouettes des communes</p>	<p>Des extensions urbaines souvent réalisées sous forme de lotissement autour des noyaux historiques, en rupture avec les traitements traditionnels des contours de village (absence de transition végétale, de ceinture jardinée et/ou arborée, etc.)</p>
<p>Un patrimoine bâti et culturel important et diversifié (religieux, linier, hydraulique, maritime, etc.) dont la pérennité est garantie au travers de nombreuses protections réglementaires (MH, sites)</p>	<p>Un patrimoine vernaculaire non protégé dont la connaissance n'est pas regroupée ni partagée, nuisant à sa valorisation et à sa protection</p>
<p>Une ville centre patrimoniale dont la composante culturelle est au cœur de son projet urbain</p>	
<p>Des typologies urbaines historiques qui permettent de lire une identité propre au territoire Une recherche architecturale et urbaine au travers de nouvelles opérations d'aménagement dans les pôles, autour de préoccupations environnementales</p>	<p>Une fragilisation de cette identité urbaine par la standardisation des propositions architecturales et urbaines dont la forme dominante est la maison individuelle et le lotissement</p>

### ENJEUX

- La prise en compte des 4 grandes entités paysagères au travers des futurs projets d'aménagement, notamment par la prise en compte du relief, de la trame bocagère et des vues
- Le renforcement du chapitre paysager du PLUi au travers de Plan de paysage, de Charte de recommandation architecturale, de Charte paysagère, etc.
- L'intégration d'un volet patrimoine au futur PLUi pour intégrer les spécificités de Landerneau et de Daoulas
- La recherche de futurs développements respectueux des identités urbaines traditionnelles, au travers des outils règlementaires du PLUi (OAP, règlement, zonage)
- La diversification des propositions architecturales et urbaines dans une recherche de performance énergétique et de prise en compte de l'environnement